Hyvinvointialueen ja kunnan välinen vastuunjakotaulukko 3+1 vuokrasopimuksissa
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SOTE- JA HYVINVOINTIKESKUKSET

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi.
Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunki/kunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen ja merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan ja hyvinvointialueen kesken.

"Hoito ja kunnossapito"-sarakkeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi työkaluksi, kun joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O Omistaja (Kaupunki / kunta) — Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

Sov = Sovitaan erikseen — Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

HVA = Hyvinvointialue — Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta	Huom.
		O	Sov.	HVA		
1	**Yleistehtävät**					
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto					
2	**Yleishoito ja valvonta**					
	- huoltokirja					
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet					
	- ennakko- ja määräaikaishuollot					
	- ylläpidon päivystys/help desk					
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)					
	- ovien aukaisu/sulku					
	- huoneistokohtainen vartiointi					
3	**Kiinteistön lämmitys**					
	- lämmitys					
4	**Sähkö**					
	- kiinteistösähkö					
	- käyttösähkö					
5	**Vesi**					
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi					
6	**Erityislaitehuolto**					
	- ks. 5. Erikoislaiteet					Sovitaan tapauskohtaisesti
7	**Siivous**					
	- tilojen siivous					Pienissä tiloissa siirtyy vuokraan
8	**Jätehuolto**					
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus					Asetuksen mukaan kiint. omistaja
	- paperinkeräys					Keräyspiste/kuljetus kiint. omistaja, muu toiminta hva
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu					
	- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					Kuljetus kiint. omistaja
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus					
	- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					
	- sekajätejärjestelmä					Kuljetus kiint. omistaja
	- jätteiden imulaitteisto					
	- jätepuristimet					
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen					
9	**Ulkoalueiden hoito**					
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet					
10	**Kunnossapito**					
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7					Kohdat 2,3,4,5 kiint. omistaja
11	**Irtaimiston huolto**					
	- vahtimestaripalvelut					
	- irtokalusteiden huolto					
12	**Varustehuolto**					
	- varusteiden pesu/huolto					
	- pesulapalvelut					
	- sairaalalaitteiden/instrumenttien huolto					
13	**Tekstiilihuolto**					
	- pyykin keräily/lajittelijat					
	- mahdolliset pesulatoiminnat ja siihen liittyvät laitteistot					
14	**Erityiset valvontatehtävät**					
	- säteilyvalvonta					
	- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset					
	- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit					
15	**Vaaratilanteisiin varautuminen**					
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus					Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen					
	- pelastuskaavioiden laatiminen					
	- pelastussuunnitelmien koostaminen					Yhteistyössä omistaja ja hva
16	**Ilkivaltakorjaukset**					
	Ulkona					
	Sisällä					

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
1	**Lämmitysjärjestelmät**											
	- kaukolämmön liittymismaksut											
	- lämmitysjärjestelmät											
	- erityislaitteistot											
2	**Vesi- ja viemärijärjestelmät**											
	- liittymismaksut											
	- vesi- ja viemärijärjestelmät											
	- puhtaan veden järjestelmät											
	- puhtaan veden suodatus ja puhdistus											Raakaveden puhtaus selvitettävä yhteistyössä omistajan, vesilaitoksen ja hvan kanssa, sekä mahdollisista suodatuksista sovittava erikseen.
	- kiintokalusteet											
	- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet											
	- hiekan- öljynerotuskaivot											
	- rasvanerotuskaivot											
	- labotorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt											
3	**Ilmastointijärjestelmät**											
	- ilmastointijärjestelmät											
	- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat											
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset											
	paineenpitojärjestelmä											
	- jäähdytysjärjestelmät											
	- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät											
	- kiinteistöön kuuluva osuus											
	- muut osuudet											

	- päätelaitteiden ja konvektorien puhdistus											
	- kohdepoistot											
4	**Kylmätekniset järjestelmät**											
	- tavanomaiset kylmäsäilytys-											
	ja pakastetilat laitteineen											
	- vaativammat tilat ja laitteet											
5	**Paine- ja kaasuverkostot**											
	- painelaitteen käytönvalvoja											Kiinteistöön kuuluvat omistaja, toimintaan liittyvät laitteet hva
	- liittymismaksut											
	- tuottolaitteet											
	- säiliöt ja verkostot											
	- prosessilaitteet											
6	**Höyryjärjestelmät**											
	- painelaitteen käytönvalvoja											Kiinteistöön kuuluvat omistaja, toimintaan liittyvät hva
	- höyrykattilat											Kiinteistöön kuuluvat omistaja, toimintaan liittyvät laitteet hva
	- verkostot lauhdejärjestelmineen											Kiinteistöön kuuluvat omistaja, toimintaan liittyvät laitteet hva
	- prosessilaitteet											
7	**Palontorjuntajärjestelmät**											
	- liittymismaksut											
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät											
	- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset											
	- automaattiset sammutusjärjestelmät											
	- käsisammuttimet											
	- pikapaloposti											
	- sammutuspeitot											
	- pelastushuput											
	- paloilmaisinjärjestelmä											
	- palovaroitin											
8	**Muut LVI-järjestelmät**											
	- keskuspölynpoistolaitteet											
	- perustarvikkeineen											
	- lisävarusteet											
	- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen											
9	**Rakennusautomaatio**											
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.											
	- Käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.											

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
1	**Valvojat**											
	- sähkötöiden johtaja (STL 1135/2016)											
	- sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)											
2	**Liittymismaksut**											
	- sähköliittymä											
	- kaapeli-TV-liittymä											
	- puhelin-ja tietoliikenneliittymä											
	- kiinteistövalvontajärj. liittymä											
	- tuotantolaitteiden valvontajärj. liittymä											
3	**Aluesähköistys / -järjestelmät**											
	- sähköliittymisjohto											
	- autonlämmityspistorasiat											
	- sähköautojen latausverkosto ja laitteet											Lakisääteisessä laajuudessaan. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.
	- puhelintalokaapelit											
	- kaapeli-TV-järj. liitymäjohto											ei antennia
	- tietoverkon liittymäjohto											
4	**Kytkinlaitokset ja keskukset**											
	- suurjännitelaitteet yli 1000 V											
	- jakokeskukset ≤ 1000 V											
	- kompensointilaitteet											
5	**UPS- laitteet ja suodattimet**											
	- keskuskohtainen UPS											
	- erilliset UPS-laitteet											
	- katkoton sähkö, DRUPS											
	Varavoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot											
	- koko rakennusta koskeva											
	- siirrettävä varavoimakone											
6	**Johtotiet**											
	- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot											
	- johtokanavat ja sähkölistat											
	- kaapeliläpiviennit											Mahdolliset muutokset hva
7	**Johdot ja niiden varusteet**											
	- maadoitukset ja potent. tas.											
	- nousujohdot											
	- voimaryhmäjohdot											
	- valaistusryhmäjohdot											
8	**Valaisimet**											
	- tilojen yleis- ja turvavalaistus											
	- lampunvaihto huoneistossa											
	- lampunvaihto kiinteistön tilois.											Kiinteät omistaja
	- tutkimuslamppujen vaihtaminen											
	- irtovalaisimet											
	- opaste /tunnus/mainoskilvet											
9	**Lämmittimet**											
	- huonelämmittimet											Kiinteät
	- irtaimet lämmittimet											
	- kiukaat											
10	**Kiinteistöjen varusteet**											
	- suurkeittiölaitteet											
	- kahvioiden liedet											
	- potilaiden ja vierailijoiden käytössä olevien tauko-/päiväsalien pienkoneet											
	- henkilökunnan taukotilojen pienkoneet											
	- pesulan liitäntävarusteet											
	- pesulan koneet											koneet + vaatekuivain.
	- laitoshuollon koneet											Esimerkiksi laitospalvelun pesukoneet ja niiden huolto ja omistaminen riippuu sovittavasta toimintatavasta
	- muut sähköiset varusteet											
11	**Puhelinjärjestelmät**											
	- puhelin sisäjohtoverkko											
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.											
	- muut puhelinjärjestelmät											
	- viranomaisverkko - Virve, Tuve tms.											
	- monioperaattoriverkko											
	- matkapuhelinverkko											
12	**Antennijärjestelmät ja niihin liitettävät laitteet**											
	- antenniverkko											
	- yleisradiolähetysten antenni											
	- kaapeli-TV- laitteet ja maksut											
	- satelliittitelevisiojärj. laitteet											
	- erilaiset radioviestilaitteistot											
	- muut antennit ja laitteet											
	- televisiot											
13	**Äänentoisto- ja merkinantojärjest.**											
	- ajannäyttöjärjestelmä											
	- AV-järjestelmien kaapelointi											Verkosto kuuluu rakennukseen
	- videoprojektorit											
	- infonäytöt											
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet											
14	**Kiinteistön ICT-järjestelmät**											
	- ICT-verkon kaapelit											
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi											Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi											
	- muut ICT-laitteet											Jälkiasennettu
15	**Turva- ja valvontajärjestelmät**											
	- rikosilmoitusjärjestelmät											
	- kaapelointi											Verkosto kuuluu rakennukseen
	- tilasuojauslaitteet											Verkosto kuuluu rakennukseen
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona											
	- kaapelointi											
	- laitteet											
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä											Turvallisuus- ja hoidolliset valvontajärjestelmät hva
	- kaapelointi											
	- laitteet											
	Työajanseuranta											
	- kaapelointi											Uudis- ja saneerauskohteissa
	- laitteet											
	Kulunvalvonta											
	- kaapelointi											Kiinteistön kaapelit omistaja ja olemassa olevat omistajan vastuulla

	- laitteet											Olemassa olevat omistajan vastuulla
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät											
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.											
	- kaapelointi											Uudis- ja saneerauskohteissa omistajan vastuulla, verkosto kuuluu rakennukseen
	- laitteet											
	- yleis/evakuontikuulutusjärjestelmä											
	- keskusradiojärjestelmä											
	- ovipuhelin											
16	**Lääkintätilat**											
	kunnossapitotarkastukset											
	maadoitukset ja pot.tas											Peruskorjauksen ja saneerauksen yhteydessä omistaja vastaa
	ryhmäjohdot ja ryhmäkeskukset											Peruskorjauksen ja saneerauksen yhteydessä omsitaja
	IT-järjestelmät ja laitteet											Peruskorjauksen ja saneerauksen yhteydessä omsitaja

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SAIRAALA ERIKOISLAITTEISTOT

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen				Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	Lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Ei ole kattava luettelo laitteista. Läpikäyntiä ja tarkempaa luokittelua varten voi käyttää esimerkiksi Sailabin listausta taikka Swecon suunnittelutietokantaa tms. vastaavaa tietokantaa.
	Merkinantojärjestelmät											
	- kaapelointi											
	- laitteet											
	Hoitajakutsujärjestelmä (monipalvelukutsujärjestelmä)											Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
	Hätähälytys/vartijakutsujärjestelmä											Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
	Huuhtelulaitteet (desinfioiva)											Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
	Kaatoaltaat											
	Vesi- ja paineilmapistoolit											Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
	Tutkimusvalaisimet											Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
	Näytejääkaapit											Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
	Vainajien säilytyskylmiöt / pakastimet											
	Vainajien nosto- ja siirtovaunut											
	Syväjääpakastimet											
	Anestesiakaasunpoistojärjestelmät											
	Anestesiakattokeskus											
	Apuvälineiden pesukoneet											
	Hydrauliset tasonostimet											
	Kuivauskaapit											
	Hammashoitolaitteet											
	Kuvantamislaitteet											
	Laboratoriolaitteet											
	Sairaala- ja pienlaitteet											
	Dialyysijärjestelmät, konsentraattijärjestelmät											
	Tuotannon puhdasvesijärjestelmät											
	Autoklaavit											
	Patologian laboratorion toimintaan liittyvät järjestelmät											
	Robotit											
	Puhdastilat ja niiden paineenpitojärjestelmät											
	STH Imurjärjestelmät											
	STH lääkinnällinen paineilma											
	Putkipostijärjestelmät											

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
1	**Lukot**											
	- ulko-ovi											
	- huoneiston ovi											
	- huoneen ovi											
	- avain ja sarjoitus											
	- sähk. lukitus- ja oviautomat.											
	- ulko-ovet											
	- huoneisto- ja väliovet											
2	**Nostimet**											
	- henkilö- ja tavarahissit											
	- nosto-ovet/pikarullaovet											
	- siltanosturit											
	- liukuportaat											
	- potilasnosturit											
	- potilasnosturit											

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
1	**Yleistehtävät**											
	- puhtaanapito											pihan kaikki pinnat
	- kevät & syyssiivous											haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.											pihan kaikki pinnat
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää											
2	**Pihan pinnoitteet**											
	- pihalaatoitukset/kiveykset											
	- pihan pinnat (asfalttti-, kivituhka- ja sorapinnat)											
	- sokkelisepellykset											
	- piha-alueen maalausmerkinnät											autopaikkojen yms. maalaus
3	**Pihan rakenteet**											
	- piharakenteet											
	- kiinteistön eri toimintoihin kuten osastoille ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.											
	- opasteet, liikennemerkit ja nimikyltit (ulkona)											
	- reunakiveykset ja tukimuurit											
	- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)											
	- pintavesikourut											
	- avo-ojat											
4	**Kasvillisuus**											
	- puut, pensaat ja perennat											
	- rikkaruohontorjunta											
	- nurmikot											
	- karheikot											
	- kukat											
	- kesäkukat											
5	**Aidat ja portit**											
	- portit ja kaiteet											
	- kiinteistöä rajaavat aidat											
	- kasvillisuuden suoja-aita											
	- ajopuomit ja pollarit											
6	**Varusteet**											
	- pyöratelineet, kiinteät											
	- pyöratelineet, siirrettävät											vuokralaisen investoimat
	- postilaatikot											
	- piharoskakorit											
	- kiinteistön jäteastiat											
	yhdyskuntajätteen jäteastiat											
	- prosessitilojen jäteastiat											
	- penkit ja pöydät; kiinteät											
	- lipputangot											
	- tamppaus- ja kuivaustelineet											
	- tuhkakupit ja roskakorit ulkona											
7	**Sähkö**											
	- valaisinpylvään oikaisu											
	- pihavalaisimien lampun vaihto											
	- heijastimien ja kupujen puhdistus											
	- lämpötolpat											
	- kaapelit											
8	**Muut**											

	- hiekoitushiekan toimittaminen										
	- liputus										
	- helikopterilaskeutumispaikat										

7. TILOJEN YLEINEN VARUSTUS JA KALUSTUS (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit										
2	- kiinteät pöydät										
3	- irtokalusteet										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naulakot										
5	- sälekaihtimet										
6	- verholaudat, -kiskot ja liu'ut										
7	- potilasverhot										
8	- ikkunaverhot										
9	- pimennysverhot										
10	- ovikilvet- ja numerot										
11	- nimikilvet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
12	- ilmoitus-ja kiinnitystaulut										
13	- liitutaulut										
14	- valkokankaat										kiinteät
15	- pyyheautomaatit										
16	- paperipyyheteline										
17	- saippua-annostelijat										
18	- lauteet										
19	- kiukaat										
20	- kiuaskivet/vaihto										
21	- vaatekuivain										kuivaushuone
22	- siivouksen pyykinpesukone										
23	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone										
24	- lääkekaapit, kiinteät										
25	- kukkalaatikot sisällä										
26	- roskakorit sisällä										
27	- urheiluvälinekaapit, kiinteät										
28	- hyppytelineet										
29	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
30	- puolapuut, koripallotelineet										
31	- kuntosalilaitteet										
32	- tukikaiteet										
33	- käsijohteet										