Vuokrasopimuksen ylläpidon vastuunjakotaulukko

Vastuunjako

Pääomavuokrakohde/Kaupunginteatteri

Suorassa omistuksessa olevat rakennukset

xx.xx.2017

Kohteen käytettävyys ja koettavuus säilytetään korjaamalla tai uusimalla siten, ettei kohteen laatutaso olennaisesti muutu.
Vuokranantajan tekemät muutokset ja lisähankinnat joko käyttäjäpalveluna tai vuokravaikutteisina investointeina.

	a	b	
KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	**Vuokran-antaja hankkii ja ylläpitää**	**Vuokra-lainen hankkii ja ylläpitää**	**Huomautuksia**
RAKENTEET			
vesikatto (koko rakenne)	x		
ylä-, ala- ja välipohja (koko rakenne)	x		
ulkoseinä (koko rakenne)	x		
seinät, pilarit, palkit (painumat, muut halkeamat kuin hiushalkeamat yms.)	x		
märkien huonetilojen vesieristeet	x		
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		x	
sisärappaukset, tasoitepinnat ja puu- tms. verhoukset, alakatot		x	
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET			
kaapistot, komerot, lokerikot ja varastohyllyt (kiinteät)		x	
vaatenaulakot (kiinteät)		x	
pesupöytä ja -taso		x	
kuivauskaapit		x	huom.kierrätys
ikkunalauta, näyteikkunataso		x	
ikkunaverhotanko, verhokisko		x	
OVET			
ulko-ovien rakennevika, käyntihäiriö tms.		x	
automaattiovet ja osastoivat ovet		x	
parvekeoven ja sisemmän parvekeoven, terassioven rakennevika tai käyntihäiriö		x	
huoneiston sisäisten väliovien rakenne-, heloitus- ja maalausviat, käyntihäiriö		x	
palo-oven rakennevika - käyntihäiriö (sulkeutuminen)		x	
postiluukku		x	
ovensuljin (ovipumppu)		x	
ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkop.)		x	
ovien tiivistys		x	
IKKUNAT			
ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus		x	
ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito ja sisäpuolen ja välien maalaus		x	
ikkunat (myös ovien ym.) umpiolasielementit		x	
ulkopuitteiden käynti ja heloitus		x	
sisäpuitteiden käynti ja heloitus		x	
ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)		x	
ikkunapuitteiden tiivistys		x	
sälekaihtimet, pimennysverhot			
markiisit		x	
VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET			
vesi- ja jätevesisopimus		x	
pesuallas		x	
suihkuallas		x	
vesihana		x	
viemäritukos		x	
wc:n huuhtelulaitteet		x	
wc:n allas, säiliö ja istuin		x	
pyykinpesukone ja kuivausrumpu liitoksineen		x	
putkistovuodot		x	
huoneistokohtainen vesimittari		x	
huoneistokohtainen kiertovesipumppu		x	
huoneen lämpötilan perussäätö		x	
vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys)		x	
lämminvesivaraajan vesilaitteet		x	
patteriventtiilit ja -termostaatit		x	
rasvanerottimen tyhjennys ja uusiminen		x	
viemärikaivojen tyhjennys		x	jätevesikaivo
rasvanerotuskaivon uusiminen		x	
vesilukko ja lattiakaivo - korjaus, uusiminen ja avaus		x	myös puhdistuksesta siivouksen yhteydessä
hiekanerotuskaivo (esim. märkäeteinen)		x	myös puhdistuksesta siivouksen yhteydessä
vesiposti		x	
KIINTEISTÖN LÄMMITYS			
lämmityssopimukset		x	myös sähkölämmitys
lämmityslaite (vaihdin, kattilalaitos) sekä automatiikka		x	
putkisto (sulut, säätöventtiilit, kannattimet)		x	
patterit (patteriventtiilit, termostaatit, kannattimet)		x	
SÄHKÖLAITTEET			
sähkösopimukset (käyttösähkö)		x	
sähkösopimukset monen käyttäjän kiinteistöissä		x	
huoneiston sisäiset kiinteät sähköjohdot		x	
jakokeskus (varoketaulu)		x	
sähkömittari - alamittari		x	
kytkin, käynnistin ja pistorasia		x	
sulakkeet (myös vaihto)		x	
valaisimet (kiinteät)		x	myös irtovalaisimista ja kalustevalaisimista
lamput (hankinta ja vaihto)		x	
yhteisantennilaitteet		x	
ovikello ja ovisummeri		x	
sähkölämmityslaitteet, lämmityskaapelit ja säätimet		x	
ovipuhallin		x	
kiinteät kotikeittiölaitteet ja -varusteet		x	

	a	b	
KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	**Vuokran-antaja hankkii ja ylläpitää**	**Vuokra-lainen hankkii ja ylläpitää**	**Huomautuksia**
henkilöstötilojen jääkaapit, astianpesukoneet ja liedet		x	
siivous- ja huoltokeskusten kiinteästi asennetut koneet laitteet		x	
lämminvesivaraaja		x	
huoneiston ulkopuoliset sähkölämmityslaitteet		x	
kiukaat		x	lähtökohtaisesti toimimattomat poistetaan
ILMANVAIHTO JA HORMIT			
ilmanvaihtokoneisto (kokonaisuudessaan) sekä automatiikka		x	
ilmanvaihto - perussäätö		x	
ilmanvaihto - suodattimet		x	
ilmanvaihto - kanavien nuohous mukaanlukien rasvahormit		x	
jäähdytys (kiinteä järjestelmä)		x	
liesikupu, huuva		x	
ilmanvaihto - rasvasuodattimien puhdistus		x	keittiöhenkilöstö tekee
ilmanvaihtoventtiilien puhdistus		x	vuokralainen huolehtii myös pintapuhdistuksesta
huoneistossa sijaitsevat kanaviston varusteet		x	
erilliset huoneilman jäähdytyskoneet ja ilmanpuhdistimet yms.		x	toimitaan kaupungin sisäilmatyöryhmän mukaisesti; http://helmi/henkilosto/Tyohyvinvointijatyoturvallisuus/sisailma/Miten_toimia/Documents/Ilmanpuhdistinohje.pdf
PIHA-ALUEET			
aita, portit ja ajopuomit		x	myös pihan sisäpuoliset aidat
nurmikko		x	
pensaat ja puut		x	
kukkaistutukset ja -laatikot		x	
pihavarastot ja -katokset, terassit		x	
pihavalaistus ja pistorasiat		x	sisältää myös lampunvaihdot
postilaatikko		x	
pyörätelineet (perusteline)		x	
ulko-opasteet		x	myös pelastustieopastus
liikennemerkit		x	
kiinteät pienroska-astiat ulkona		x	
PUHTAANAPITO			
ulkoalueiden puhtaanapito		x	
kulkuväylän hiekoitus ja lumityöt		x	
siivous		x	
tekniset tilat		x	
monitoimitalojen aula- ja porrastilojen siivous		x	
TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT			
pelastussuunnitelma		x	
rikosilmoitusjärjestelmät		x	integroidut järjestelmät
rikosilmoitusjärjestelmät		x	Vuokralaisen omistamat ja hallinnoimat järjestelmät
rakennuksen ulkokuoren kameravalvontajärjestelmä		x	
rakennuksen sisäpuolinen kameravalvontajärjestelmä		x	
kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä		x	
kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä		x	integroidut järjestelmät
alkusammutuskalusto - pikapaloposti		x	
alkusammutuskalusto - sammutin		x	
alkusammutuskalusto - sammutuspeite		x	esim. lakisääteisessä palotarkastuksessa määrätyt sammutuspeitot
alkusammutuskalusto - merkinnät		x	
palovaroitin- tai paloilmoitinjärjestelmä		x	
turva- ja opastevalaistus		x	
poistumis- ja varapoistumistiet - merkinnät		x	
paloilmoitinjärjestelmien puhelinlinjat		x	

	a	b	
KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	**Vuokran-antaja hankkii ja ylläpitää**	**Vuokra-lainen hankkii ja ylläpitää**	**Huomautuksia**
MUUT LAITTEISTOT			
hissit		x	
gsm-verkon kuuluvuus		x	
puhelinjärjestelmä - kojeet (puhelin, yms.)		x	ruokapalvelun tuottaja vastaa keittiöpuhelimista
ATK/yleiskaapelointi		x	
ATK-järjestelmä		x	laitteet ja operaattorit
porttipuhelinjärjestelmä		x	
AV- järjestelmä		x	
lukitus - lukot, ulko-ovet ja yleisten tilojen ovet		x	myös sähkölukot
lukitus - lukot, sisäovet		x	myös sähkölukot
lisäavaimet		x	
MUUTA			
rakennukseen kohdistuva ilkivalta		x	vuokralainen vastaa irtaimistostaan ja toiminta-aikana kiinteistölle tapahtuvasta, omasta toiminnasta tai ilkivallasta aiheutuvasta vahingoista
jätehuolto, muu kuin ongelmajätteet		x	
tietosuojattu jäte		x	
jätehuolto - ongelmajätteet		x	vuokralaisen toiminnasta syntyvät
kiinteistön vartiointi		x	hankitaan erityistilanteissa kiinteistön omaisuuden suojelemiseksi
toimintaan liittyvä vartiointi		x	henkilövartiointi / piirivartiointi / hälytyksiin liittyvä vartiointi
liputus		x	liputus virallisina ja kaupungin määrääminä liputuspäivinä yleisten liputusohjeiden mukaisesti
TOIMINTAAN LIIITTYVÄT JÄRJESTELMÄT, LAITTEET, VARUSTEET			
siirrettävä turvavalaisin		x	
jakoseinät (salissa tms.)		x	
näyttämölaitteet (valaisimet, verhot, äänentoisto, esiriput, sähköiset valkokankaat)		x	
käyttäjän hankinta-/ylläpitovastuulla olevien koneitten ja laitteiden asennus (tarvittaessa)		x	
irtokalusteet		x	
SUURKEITTIÖLAITTEET- JA VARUSTEET			
KYLMÄLAITTEET			
kylmähuoneet/jääkaapit		x	
pakastehuoneet/pakastimet		x	
jäähdytys/jäädytys+kylmä- ja pakastesäilytyskaapit		x	
UUNIT			
yhdistelmäuunit		x	
uuniritilät ja -pellit (perusvalikoima/määrä)		x	
gn-vuoat 1/1 (reiälliset/reiättömät/kannet, perusvalikoima/määrä)		x	
keittopata		x	
painekeittokaapit		x	
TARJOILULINJASTOT YM			
kylmä- ja lämpöhauteet, neutraalitasot		x	
tarjotin- ja ruokailuvälinevaunut		x	
lautasvaunut ja lautaskasetit		x	
korivaunut		x	
dieetti:lämpöallas ja kylmäallas/tarjoilulinjasto		x	
maidon annostelijat tasoineen/vaunuineen		x	
jäähdytetty vesijakelin-/kylmäallaskaluste (perusparannusten yhteydessä)		x	
vitriinit ja muut linjastolasikot		x	
ASTIANPESUJÄRJESTELMÄT			
purkauspöydät- ja radat		x	
esipesupöydät ja esihuuhtelusuihkut		x	
astianpalautusvaunut		x	
astianpesukone		x	
MUUT VAUNUT, TASOT JA TELINEET			
tasovaunut/tarjoiluvaunut		x	
gn-vuokavaunut ja gn-kansivaunut		x	
lavavaunut		x	
biojätevaunut ja jätesäkkitelineet		x	
lämpökuljetusvaunut		x	
VARASTOT JA SIIVOUSKOMEROT			
suihkupuhdistuslaitteet, kiinteät		x	
vaahtopesulaitteet, kiinteät		x	
TUHOLAISTORJUNTA			
kuoriaiset, toukat yms.		x	
jyrsijätorjunta		x	

- vuokralaisen toiminnan vaatima erityisvarustelu on vuokralaisen vastuulla
- siltä osin mitä ei ole huomioitu tässä ylläpidon vastuujakotaulukossa niin noudatetaan vuokrasopimusta
- jos vuokralainen velvoitteidensa laiminlyönnillä tai huolimattomuudellaan aiheuttaa jonkin laitteen tai rakenteen rikkoutumisen, on vuokralainen velvollinen kustannuksellaan korjaamaan sen