

PUOLALANKATU 5**YLEISET VASTUURAJAT****Yleistä**

Tämä vastuurajaliite sisältää kyseessä olevan hankkeen kannalta olennaiset asiat siitä, mitä järjestelmiä, laitteita, varusteita, kalusteita tms. hanke sisältää ja kenen vastuulla on niiden perustaminen (hankinta), ylläpito ja uusiminen. Niiden vuokrattuja huoneistojen osalta, joita hallitaan osakkeiden nojalla vastuunjakotaulukkoa käytetään sovelletuin osin.

Kohde/hanke

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuujako eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen tai merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista rakenteiden, järjestelmien, laitteiden, varusteiden, kalusteiden, koneiden tms:n perustamisessa

"Ylläpito"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneen tms. hoidon ja kunnossapidon ja näiden kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneiden tms. uusimisen kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana. Uusimisesta on kyse pääsääntöisesti silloin, kun uusittava kohde on tullut käyttökänsä päähän. Jos uusimisen perustana on asiakkaan tarve (muuttunut määräys tms.), uusiminen toteutetaan vuokravaikutteisena tai muuten asiakkaan kustannuksella.

Mahdolliset pääsääntöön tulevat poikkeukset on merkittävä huomautussarakkeeseen. Jos vuokrasopimuksen voimassaolon aikana joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia tai toiminnallisia muutostöitä huoneiston rakenteisiin, järjestelmiin, laitteisiin, varusteisiin, kalusteisiin tai koneisiin, yms. kustannuksista vastaa aina vuokralainen.

Sellaiset rakenteet, järjestelmät, laitteet, varusteet, kalusteet ja koneet mitä ei ole merkitty tähän liitteeseen kuuluvat vuokralaisen perustamis-, ylläpito- ja uusimisvastuulle, jollei niiden voida selkeästi osoittaa kuuluvan kiinteistöön.

Sarakkeiden lyhenteet

V = Vuokranantaja

Hankinnan arvo sisältyy pääomavuokraan ja hoitokustannuksiin.

AS = Asiakas, vuokralainen

Asiakkaan rahoittaessa hankinnalla ei ole vuokraikutusta

Pohjana käytetyt nimikkeistöt:

Talo 2000 hankenimikkeistö

LVI2010-nimikkeistö

S2010-nimikkeistö

KiinteistöRyl 2009

1 RAKENNUSOSAT

11 ALUEOSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
1134	Kasvillisuus							
	- sisäkukat istutusastioineen							
	- ulkokukat istutusastioineen							
1152	Aidat ja tukimuurit							
	- aidat							
	- portit							
1141	Talovarusteet							
	- lipputangot							
	- liput							
	- porrasritilät							
	- postilaatikat							! Sisäisen postinjakelun laatikat AS
	- pyörätelineet							
	- jätteiden keräys- ja käsittelyvälineet							
	- tuhkakupit (-astiat)							! Tyhjennys osa kiinteistöhoitoa
1144	Alueopasteet							
	- rakennusalueen liikenneopasteet							
	- katukilvet							
	- osoitenumerot							
	- rakennuksen käyttöopasteet							
	- nimikilvet							
	- mainoskilvet yms.							
	- pylvää							
	- liikennemerkit							
	- lämmityspisteet							! AS maksaa käyttösähkön
	- sähköautojen latauspiste							
114	Valaistusrakenteet							
	- ulkovalaisimet+lamput							
	Taideteokset							
	- taideteokset							
115	Muut rakennuksen ulkopuoliset rakenteet							

12 TALO-OSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
1242	Ikkunat							
	- varusteet							
1243	Ulko-ovet							
	- varusteet							
	- autom.ovikoneistot, helat, painikkeet ,lukot, ml sähkölukot kaapelit ovessa.							
1315	Väliovet (sis. Sisäovet)							
	- sähköpielet							
	- autom.ovikoneistot, helat, painikkeet ,lukot, ml sähkölukot kaapelit ovessa.							

13 TILAOSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
133	Tilavarusteet							
	- kiinteät puu- tai metallirakenteiset kalusteet verhouksineen, koteloineen ja listoituksineen							
	- irtokaapit							
	- irtohyllyt							
1333	Varusteet							
	- naulakot							
	- koukut							
	- peilit							
	- tuuletustelineet							
	- asennettavat ikkunapenkit							
	- nimitaliut							
	- osoitetauliut							
	- jaikantilat							
	- matot							
	- urheiluvälineet							mm. kuniosallilaitteet
	- verholaudat							
	- verhoiskot ja sälekaihtimet yms. välineet							
	- pyörätelineet							
	- jäteastiat							
	Laitteet							
133	- kiinteät keittiölaitteet ja -kalusteet							mm. keittiön kaapistot, liesituuletin
1334	- keittiön irtokalusteet ja laitteet							mm. jääkaappi ja mikro
1334	- saunan laitteet ja kalusteet sekä kiinteät varusteet							mm. lauteet, kiuas, lämpömittari
1336	- uima-allas varusteineen ja laitteineen							
1334	kassakaapit							

2 TEKNIikkaOSAT

LVI2010 MUKAISET							
	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
	V	AS.	V	AS.	V	AS.	
21.1 Lämmitysjärjestelmät							
- kaukolämmön liittymismaksut							
- muu osa lämmitysjärjestelmää							
- irtolämmittimet							
- erityislaitteistot							
21.2 Vesi- ja viemärijärjestelmät							
- liittymismaksut							
- järjestelmät							
- erityislaitteistot							
- ioninvaihtolaitteistot							mikäli uima-altaassa tarvitaan
- irtokalusteet							
- vesikalusteet							
21.3 Ilmastointijärjestelmät							
- kiinteistöä palvelevalta osalta							
- jäähdytys keskuskojeessa							
- jäähdytys erillisverkkona							Mikäli tarvitaan
- erikoistoimintaa palvel. osalta							Arkislo
- kiintokalusteet							
- irtokalusteet							
21.4 Jäähdytysjärjestelmät							
- irtokalusteet liitteen mukaan							
21.5 Palontorjuntajärjestelmät							
- liittymismaksut							
- kiinteistön tarv. laajuudessa							
- prosessikohtaiset							
- sprinklerjärjestelmä							
- kaasusammutusjärjestelmä							ATK-tilat
Uima-altaiden							
22.5 vedenkäsittelyjärjestelmät							
J7 Rakennusautomaatio							
- laitteet ja kaapelointi, yms.							

S2010 MUKAISET

		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
2511	Hissit							
S150	Paloläpiviennit							
S21	Sähköjärjestelmät							
	Liittymismaksut							
	- sähköliittymä (verkkoyhtiö)							
	- sähköliittymäkaapeli							
	- televerkkoliittymä (verkkoyhtiö)							
	- televerkon operaattorimaksut							
S1	Asennus- ja apujärjestelmät							
	- kaapelihyllyt							
	- johtokanavat ja sähkölistat							
	- valaisinpustuskiskot							
S22	Sähkön pääjakelujärjestelmät							
	- Keskijänniteverkko ja muuntajat							Määräysten mukainen
	- kiinteä sähköverkko							Määräysten mukainen
	- maadoitus							Määräysten mukainen
	- kompensointi							
	- yliaallosuodatus							Mittausten perusteella
S4	Varavoimakoneet							
	- kiinteästi asennettavat							
	- siirrettävät, ulkopuoliset							
S5	UPS-laitteet							
	- sähkönjakeluun liitettävä							Keskusakusto
	- laitekohtainen							Pistorasialliitäntä
S23	Laitteistojen sähköistys							
	- kiinteästi asennettavat							Liedet, kylmiöt ym.
	- pistotulppaliitäntä							JK,PK,APK, mikro ym.
	- suurkeittölaitteet							
	- taukotiöjen pienlaitteet							
S25	Valaistus							
	- valaisimet							Kiinteä asennus
	- turva- ja merkivalojärj							
	- valaisimet, siirrettävät							Pistotulppa
	- lamput kiinteistön tiloissa							käytävät, aulohallit jne.
	- lamput asiakkaan tiloissa							Lamppujen hankinta ja vaihlo
S26	Sähkölämmitysjärjestelmät							
	- lämmittimet							Kiinteä asennus
	- lämmittimet							Pistotulppa
	- lattialämmitys							
	- sulanapito							Ajoluiskat
	- räystäslämmitys							
T1	Viestintä- ja tietoverkkojärjestelmät							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							Vaihheet ym.
	- muut puhelinjärjestelmät							
	Viestintäjärjestelmät							
	- taloantenni							
	- kaapeli-TV-liittymä							
	- antennikaapelointi							
	- kiinteät kalusteet							Antennirasiat
	- vastaanottolaitteet							TV, digibox ym.
	Äänentoistojärjestelmä							
	- kaapelointi							
	- laitteisto							Informaatiokuulukset
	- hätäkuulutusjärjestelmä							
	Tietoverkkojärjestelmät							
	- operaattorisopimukset							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							ATK-rasiat
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							

T2	AV-järjestelmä						
	- kaapelointi						
	- laitteisto						Auditorio, neuvotteluh ym. tekniikka
	-esitystekniikka:-Valaistus.ml. himmennys;valkokangas, äänentoisto,ohjaustekniikka...						Auditorio ym. Tekniikka
T3	Merkinantojärjestelmät						
	- ovikellojärjestelmä						
	- sisäänpyyntöjärjestelmä						
	- varattuvalojärjestelmä						
	- ajannäyttöjärjestelmä						
T5	Tilaturvallisuusjärjestelmät						
T520	Kulunvalvonta						
	- johdotus ja sähköjako						
	- ohjelmistot ja laitteet						
	- ulko-ovien sähköinen lukitus						sis lukijat
	- sisäovet, sähköinen lukitus						sis lukijat
	- pääkäyttäjä						
T5	Integroidut järjestelmät						
	- työajanseuranta						Liitetään KV-järjestelmään
	Rikosilmoitinjärjestelmä						
	- johdotus ja sähköjako						
	- ilmaisimet ja laitteet						Integrointi KV- järjestelmä (ohjaus)
	- hälytysten välitysjärjestelmä						
	- sisätilojen valvonta; kuorisuojaus						
	- sisätilojen vartiointi						
T550	Kameravalvontajärjestelmä						
	- johdotus ja sähköjako						Laajennuksesta sovitaan erikseen
	- tallentimet						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- ulkokamerat						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- sisäkamerat						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- järjestelmän päivitykset						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- raportointi, poliisi & käyttäjä						käyttäjään kohdistuvat
T610	Paloilmoitinjärjestelmä						
	- paloilmoitinjärj.hoitaja						
	-tarkastukset,määräaikaishuollot						
T630	Savunpoiston ohjaus- ja valvontajärjestelmä						
T8	Automaatiojärjestelmät						
	- rakennusautomaatio						Kaapelointi
	-laitteet, ohjelmointi, jatkohälytykset						
	- päivystyspalvelu 24/7						
	-kulutusraportit ja seuranta						

3 YLLÄPITO - MUUT

KiinteistöRYL 2009 MUKAISET										
	perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Kulutus		Huom.	
	V	AS	V	AS.	V	AS.	V	AS		
3 Yleistehävät										
- suojelutoimi										
- väestönsuojan kalusteet										
- pelastussuunnitelma - kiinteistö ja sen päivitys										
- pelastussuunnitelma - vuokratilat ja sen päivitys										
- miehitys ja varustus										
- tiedotus ja koulutus (kiinteistön osalta)										
- tiedotus ja koulutus (vuokratilojen osalta)										
3.1. Yleishoito ja valvonta										
- yleisvalvonta										
- vartiointi										
- kiinteistönhoito										
- päivystyspalvelu 24/7										
- päivystyspalvelu 24/7 LVISA										
- korjausrakentaminen										
3.3. LVI-järjestelmät										
- kiinteistön vesi										mm. uima-altaan huoltotyhjennykset
- vuokralaisen käyttövesi										
3.4. Sähkötekniikka										
- kiinteistösähkö										
4 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito										
- yleiset piha-alueet										
- prosessilaitteet ja -tilat										
5 Siivouspalvelut										
- tekniset tilat										
- yhteiset tilat (aulat, yms.)										Vain pohjapiirustuksiin merkityt alueet
- vuokratut tilat										
- ikkunat										
- valaisimet										
6 Jätehuolto										
6.2. Jätteiden erilliskeräys										
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu										
- ongelmajätteet										
- paperinkeräys										
- turvapaperin keräys ja tuhoaminen										
- jätteiden pois kuljetus (ei ongelmajäte)										
- kerroskohtaiset jätepisteet										
- jäteasema										

