

Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukkoluonnos

19.11.2025

Vuokrasopimus liite 1.

Vastuunjakotaulukossa voi olla esitettyinä järjestelmiä/tehtäviä, joita vuokraotteessa ei ole vuokraushetkellä. Tällaisten järjestelmien/tehtävien osalta vuokralainen ei edellytä, että vuokranantaja hankkii kyseisiä järjestelmiä/tehtäviä kustannuksellaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Mikäli järjestelmiä/tehtäviä lisätään vuokralaisen tahdosta vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, niin niiden ylläpitovastuu on kuvattu kohdassa **B. Vuokralainen**.

Vastuunjakotaulukosta voi puuttua järjestelmiä/tehtäviä, joita kohteessa on vuokraushetkellä. Näiden järjestelmien/tehtävien osalta pääsääntö on, että niiden ylläpito kuuluu vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa asiakkaiden aiheuttamista ilkkivaltakorjauksista riippumatta siitä kenen omaisuudesta on kyse.

Ylläpituokraan sisältyvät kaikki vuokranantajan vastuulle merkityt palvelut tarvikkeineen, mikäli tässä ylläpidon vastuunjakotaulukon ao. kohdassa ei ole muuta mainittu.

Tämä vastuunjakotaulukko kuvaa sopimuksen tekohetken tilannetta niin järjestelmien kuin tehtävienkin osalta.

A. Vuokranantaja vastaa kiinteistön piha-alueiden, rakenteiden (perustukset, vesikatto, julkisivut, runko, seinät), kiinteästi asennettujen kalusteiden, sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten järjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta.

Ikkunoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten järjestelmien käyttö-, huolto- ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokranantajalle. Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin järjestelmiin kuuluvat esim. tietoliikenneverkko (liitännä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaas- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä.

B. Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettu vuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin. Näiden lisäysten ja muutosten aiheuttamista ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen. Vuokralainen osallistuu tarvittavilta osin vuokranantajan järjestämiin tarkastuksiin ja katselmuksiin.

Kohde	Hankinta / omistus		Ylläpito		Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
RAKENNUTTAMINEN, MUUTOSTYÖT JA PERUSKORJAUS					
Muutos- ja peruskorjaustöiden rakennuttaminen ja suunnittelu	x		x		
Peruskorjausten toteuttaminen	x		x		
Tavanomaisesta kulumisesta johtuvat korjaustyöt	x		x		
Vuokralaisen esityksestä tehtävät toiminnalliset muutostyöt vuokratkaudella					Sovitaan tapauskohtaisesti erillisellä sopimuksella
LIITTYMÄT, VAKUUTUKSET JA VEROT					
Lämpö- ja jäähdytysliittymät	x				
Sähköliittymät	x				
Vesiliittymät	x				
Kaapelitelevisio	x				
Valokuitu	x			x	Vuokranantaja toteuttaa valokuituliittymän, Vuokralainen hankkii tarvitsemansa palvelut.
Kiinteistövakuutukset			x		
Irtaimistovakuutukset				x	
Maanvuokra	x				
Tontin lohkomiskustannukset	x				

Kiinteistövero				x	
KÄYTTÖHYÖDYKKEET					
Lämpö			x		
Sähkö				x	Sähköauton lataus latauspalvelua käyttävän kustannus (huolehditaan ohjelmallisesti)
Vesi ja jätevesi				x	
Hulevesi			x		
Jäähdytys			x		
Kulutusseuranta			x	x	Raportointivelvollisuus vuokralaiselle, poikkeamiin reagointi yms.
HOITO JA HUOLTO, VIRANOMAISVELVOITTEET					
Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset jne.)			x		
Huoltomiehen huoltokäynti			x		
Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset			x		
Kiinteistön ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus			x		
Rakennuksen huoltokirjan ylläpito			x		
Rakennustekniikan, taloteknisten järjestelmien tai -laitteiden uusinta silloin, kun niiden huolto- tai korjaus ei ole kannattavaa					
Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)			x		
Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset			x		Esim. sähkö-, paloilmoin-, sammutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät
Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely			x		
Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet			x		
Tuholaistorjunta			x		
Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen			x	x	Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot
Kiinteistökatselmus			x		Kerran vuodessa, vuokranantaja kutsuu
Paikallisvartiointi			x		
Vartiointi, kiinteistön yleinen järjestyksen valvonta				x	
Liputus virallisina liputuspäivinä			x		
Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset			x	x	Veloitetaan erikseen
Uusi vuokralaisen toimintaan liittyvä laite /järjestelmä	x	x	x	x	ellei toisin sovita laitteen /järjestelmän hankkija hoitaa huollon ja kunnossapidon
PÄIVYSTYTEHTÄVÄT					
Huoltomiehen normaalin työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset			x		
LVIJS-hälytysten vastaanotto 24/7			x		
LVIJS-häiriötilojen poistaminen			x		Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2h hälytysilmoituksesta, muiden häiriötilanteiden osalta poisto normaalina työaikana
Ikkuna- ja ovi lasien paikkaustyöt 24/7			x	x	Vuokralainen vastaa ilkeiltä korjauksista jos tekijä on asiakas
Lukituskorjaukset 24/7			x		
Ovien avaaminen ja lukitseminen			x		Veloitetaan erikseen
Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen				x	

ULKOALUEET					
Talvikunnossapito: Auras ja liukkauden torjunta, lumien poisto katoilta			x		
Lumien poisvienti tontilta			x	x	Vuokralaisen pyytäessä vuokranantaja hoitaa tilauksen, erillislaskutus vuokralaiselta
Kevätkunnostus: Hiekkojen poisto ja kestopäällysten pesu, sadevesikaivojen hiekkojen poisto			x		
Kesäkunnossapito: Nurmikon leikkuu, istutusten hoito, roskien keruu			x		Vuokralaisen tekemät ns. sisustukselliset istutukset vuokralaisen vastuulla
Syyskunnostus: Lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksytorvien puhdistus			x		
Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit varusteineen (kaivot, pumput yms.)			x		
Ulkoalueiden kiinteät kalusteet, varusteet ja laitteet			x		
Liikennemerkkit ja merkinnät, tonttialue			x		
Pyöräkatokset- ja telineet, aidat ym.			x		
Autojen lämmityspistorasiat, sähkölatauspisteet ym.			x		
JÄTEHUOLTO					
Yhdyskuntajäte				x	
Vaarallinen jäte				x	Toiminnasta syntyvä vaarallinen jäte esim. lääkejätteet, paristot
Kiinteistön vaarallinen jäte			x		Esim. loisteputket yms.
Tietoturvajäte				x	
Kiinteistön jätetilan ja keräysvälineiden hoito ja kunnossapito			x		
Jätehuollon muutosilmoitukset				x	Ilmoitukset vuokranantajalle
SIIVOUS					
Tilojen siivous				x	
Teknisten tilojen puhtaanapito			x	x	Sovitaan erikseen ne tilat, joihin vuokralaisella pääsy
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden sisäpuolinen pesu				x	
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu sisäkautta				x	
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta			x		
KIINTEISTÖN KUNNOSSAPITO					
Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet	x		x		
Vesikatot varusteineen (putoamissuojaukset, kattokaivot, kourut, syöksytorvet yms.)	x		x		
Ulkoseinät, sisäseinät, pilarit, palkit	x		x		
Seinä- ja lattiapinnat	x		x		
Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekaihtimet, tiivisteet, yms.)	x		x		
Kiinteät kalusteet	x		x		
Lukituslaitteet ja ovipumput	x		x		
Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäavaimet				x	Vuokralaisen toimista johtuvat
Lukitus	x		x		
Avainhallinta				x	
KALUSTEET JA IRTAIMISTO					
Sälekaihtimet			x		

Pukukaapit			x		
Peilit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t			x		
Vaatenaulakot, kiinteät			x		
Kodinkoneet			x		Jääkaapit, tiskikoneet ja liedet, valmistuskeittiön koneet
Lääkejääkaappi				x	Vuokralaisen erillishankinta
Pienlaitteet				x	Mm. mikroaaltouunit, kahvinkeittimet, vedenkeittimet
Pyykinpesukoneet, kuivausrummut	x			x	Urakassa ensihankinta omistajalla, takuajan jälkeen korjausvastuu ja hankinta vuokralaisella
Kiukaat			x		
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat			x	x	Ulkopuolisten opasteiden asennus vuokranantajalla
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut			x		
Poistumistieopasteet	x		x		
Irtaimistohuolto				x	
Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito			x		
LVIJ-JÄRJESTELMÄT					Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)	x		x		
Lämmityksen jakeluverkostot varusteineen (pumput, venttiilit jne.)	x		x		
Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-koneet, yms.)	x		x		
Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjähdytyskoneet, siirtimet, jne.)	x		x		
Jäähdytyksen jakeluverkostot (pumput, venttiilit, jne.)	x		x		
Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)	x		x		Palkkien ja konvektorien puhdistus
Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet jne.)	x		x		
Viemärit varusteineen (pumput, kaivot, lattiakaivot, WC-kalusteet, jne.)	x		x		Tukosten avaukset
Erotuskaivot (esim. öljyn ja hiekan erotuskaivot) hälytyksineen ja tyhjennyksineen	x		x		
Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet	x		x		Myös IV-järjestelmän puhdistus ja säätö
Käyttäjän omat siirrettävät LVIJ-laitteet		x		x	Jäähdytyslaitteet, ilman kostuttimet, ilman kuivaimet yms.
Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkleri, kaasusammutus)	x		x		
Palopostit, pikapalopostit ja käsiammuttimet	x		x		
Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet	x	x	x	x	Kiinteistöön kuuluvat vuokranantajan vastuulla
Radonpoistojärjestelmä	x		x		
SÄHKÖJÄRJESTELMÄT					
Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettuine laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset jne.)	x		x		
UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät	x		x		Kiinteät UPS-laitteet
UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat		x		x	Siirrettävät UPS-laitteet
Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet		x		x	
Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot	x		x		
Turvavalokeskukset	x		x		Kuukausikokeilut

Sähkökäyttöiset ovet ohjauksjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)	x		x		
Ovipuhelinjärjestelmä	x	x	x	x	Kaapeloinnit vuokranantajalta, järjestelmä vuokralaiselta
Irtaimistoon liittyvä sähkötyö			x	x	
Savunpoistojärjestelmät koestuksineen	x		x		
Autolämmityspistokkeet	x		x		
Sähköautojen latauspisteet	x	x	x	x	Vuokranantaja hankkii ja ylläpitää perusinfran. Vuokralainen hankkii ja ylläpitää latauspalvelun päätelaitteet.
TIETOJÄRJESTELMÄT					Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Rakennusautomaatiojärjestelmät ja laitteet	x		x		
Tietoliikennekaapeloinnit, antennit, rasioinnit ja laitekaapit	x		x		
Viranomaisverkko Virve	x		x		Vuokranantaja selvittää onko järjestelmä vaadittava
Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet	x		x		
Langaton verkko, tukiasemat ja vahvistimet	x	x	x	x	Vuokralainen vastaa omasta hankkimastaan lisäkalustosta
Henkilöturvajärjestelmä		x		x	
Antenniverkko	x		x		Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet
Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet				x	
AV-laitteet				x	
AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasioinnit	x		x		
KIINTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT					Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista
Kameravalvontajärjestelmä ja päätelaitteet		x		x	
Kameravalvontajärjestelmä kaapelointi	x		x		
Lukitusjärjestelmä	x		x		
Kulunvalvontajärjestelmät		x		x	
Kulunvalvontajärjestelmät kaapelointi	x		x		
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät	x		x		