

Kiinteistöosakeyhtiön tai Kommandiittiyhtiön esim. Business Parkit/ toimistokiinteistöt/liikekiinteistöt
Vastuunjakotaulukko

Vastuujakotaulukko Rakennushanke

	Vuokranantaja/ymtöä	Vuokralainen	Huom.
Suunnittelu			
Rakennuksen ja ulkoalueiden suunnittelu	x		
LVIIS-töiden suunnittelu	x		
Kylmälaitoksen puitesuunnittelu		x	
Kylmälaitoksen suunnittelu		x	
Kalustesuunnittelu (kiinteät kalusteet vuokranantaja)		x	
Vahvavirtasyöttöjen suunnittelu kaluston mukaan	x		
Käyttäjän laitejärjestelmien suunnittelu		x	
Käyttäjän liiketoiminnan mukaisen talotekniikan suunnittelu (sisältää turva-, av-, lukitus- ja kv-suunnittelu)		x	Erillisveloituksella voidaan toteuttaa (Luja)
Liittymismaksut			
Lämmitysenergia (esim.kaukolämpö) liittymismaksu	x		
Veden ja viemärin liittymismaksu	x		
Springlerlaitoksen liittymismaksu	x		
Sähkö liittymismaksu	x		
Puhelin liittymismaksu	x		
Tiedonsiirtoliittymä		x	
Kaapelitelevisio		x	
Hälytysten siirtoliittymä			
- liikkeen		x	
- kiinteistön	x		
Rakennustekniset työt			
Alakatot rakenteelliset/kiinteät (neuvottelutilat, WC)	x		Keittiön hygieniakatto erillisveloituksella voidaan toteuttaa
Muut alakatot ja niiden tuomat tekniset lisäykset		x	
Friisit liiketilan osana		x	
Kassa Friisit, friisit kalustuksen mukaan sijoitettuna		x	
Lattiapäällysteet yleensä	x		lattiamateriaali hiottu betoni
Lattiamateriaali liiketiloissa valmiin lattian päälle		x	
Kiinteät väliseinät	x		
Toimistojen väliseinät		x	
Kylmähuone-elementit ovineen		x	
Pakastuhuone-elementit ovineen		x	
Ilmaverhot		x	Vuokralaisen tilat, perusratkaisuna tuulikaappi
Palvelulinjaston taustaseinien laatat (perustaso)	x		
Palvelulinjaston taustaseinien listoitukset, taulut, ym		x	
Rakenteelliset suojaukset, suojaaukset, pilarit ja patterit			
- törmäyskaiteet	x		
- somisteverhoukset, somisteverusteet		x	
Sähköluokot			
- liiketilat		x	
- yleiset tilat	x		
Rullaovet hankesuunnitelman mukaan (asiakassisääntö)	x		
Pikarullaovet lastaustilassa		x	

Muut pikarullaovet		x
Lämpö,- vesi- ja ilmanvaihto		
Vesijohtokalusteet rakennuksessa (WC-tilat, sos. Tilat, siivouskomerot)	x	
Liiketoimintaan liittyvät vesijohtokalusteet vesi ja viemäriiliytntöineen (liiketoimintaan ja liiketilojen sisäiseen tilajakoon liittyvät vesi ja viemäripisteet)		x
Keittiön rasvanpoistokaivo ja viemäröintivaraus liiketiloihin	x	
Pikapalopostit	x	
Alkusammuttimet (kalvovaahtosammutis viranpomaisvaatimusten mukaisesti)	x	
Mahdollisen liiketoiminnan edellyttämät lisäsammutuslaitteet (esim: keittiötilojen sammutuspeitteet tms.)		x
Perusilmanvaihto (sis. Jäähdytksen) 25W/m2	x	
Liiketoimintaan liittyvät erillisilmastointilaitteet (esim: kohdepoistolaitteet ja huuvut)		x
Keittiön rasvapoistoon soveltuvan IV-korjeen toteutus sekä varaus kanava liiketilaan (ei sisällä rasvahuuvia)	x	
Tilalämmitys ja jäähdytys (IV-jäähdytys) sisäilmaluokituksen S2 mukaisesti oleskelutiloissa	x	
Liiketoiminnan tai laatuason parannuksen edellyttämät sisälämmitys /-jäähdytyslaitteet		x
ATK- ja UPS huoneen jäähdytys		x
Kaupan kylmälaitteiden aputyöt		x
Kylmä- ja pakastehuoneiden jäähdytyslaitteet		x
Kylmä- ja pakastekalusteiden jäähdytyslaitteet		x
Kylmäaineputkitukset		x
Liuos lauhdutusjärjestelmät		x
Henkilöturvajärjestelmät viranomaisvaatimusten mukaisesti		
Automaattinen sammutusjärjestelmä	x	
Savunpoistojärjestelmä	x	
Hätäkuulutusjärjestelmä (Mikäli kiinteistön suunnitelmissa)	x	
Paloilmoitinjärjestelmä	x	
Turva/poistumisreittivalaistusjärjestelmä	x	
Turvajärjestelmien laajennukset johtuen vuokralaisen alakattojärjestelmistä		x
Sähkötyöt		
UPS-laitteet kiinteistövalvonnalle	x	
UPS-laitteet käyttäjälle		x
Sähkökeskukset yleensä (liiketila alle 500m2= keskus 63A, liiketila 500-1000m2= 125A (varustetaan lähtötietojen mukaisesti), Ravintola 160A	x	
Energiaseurantaa varten päämittaus/laskutusmittaus	x	
Kylmälaitekeskukset kylmäkoneikossa		x
Kylmälaitehälytyskeskus		x
Keskittetty kompensointilaitteisto	x	
Kylmälaitoksen kompensointi		x
Ylijännitesuoja vuokralaisen keskukseen		x
Vahvavirtasyötöt, johtotiet, putkitukset ja kojerasiat peruslaatusasta poikkeaville valaisimille, kojeilla ja laitteille		x
Liiketilän peruslaatusason sähkövarustelu		
- takatilojen pistorasiat (taukotila ja wc)	x	
- siivouspistorasiat 1 kpl/100m2, vähintään 3 kpl	x	
- kullekin kassalle 2 kpl kaksiosaisia pistorasioita ripustuskiskossa: 1 kassa <100m2 ja 2 kassaa > 100m2	x	
- ripustuskiskot ja kaapelihyllyt perusvarustelua varten	x	
- kullekin kassalle 2xRJ45 rasia ripustuskiskoon	x	
- yleiskaapeloinnin nousukaapelit 2 kpl CAT6a U/FTP talojakomosta asiakasjakamoon	x	
- asiakasjakamo	x	
Sisä- ja ulkotilan yleisvalaisimet ja lamput	x	
Kohdevalaisimet, mainosvalaisimet, kosketinkiskot sekä perustasopoikkeavat valaisimet		x
Kassa-alueen yleisvalaisimet ja lamput		x
Erikoisloistelamput yleisvalaisimiin		x
Friisivalonauha		x
Valaisimet kassafriisissä		x
Kassojen numerovalot ja kassa-alueen valot kassapöydässä		x
Kylmälaitekeskuksen nousujohtot	x	
Kylmälaitteiden ryhmäkeskukset ja kaapeloinnit johtoteineen		x
Liiketilän äänentoistojärjestelmä		x
Kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä (vuokralaisen tilat)		x

Sopimuksen mukaan huuvut ja erillisilmastointi käyttäjältä

Vuokralaisen kylmäjärjestelmät

Liiketilan murtojärjestelmä		x
Julkisivun ja kiinteistökuoren murtohälytysjärjestelmä	x	
Ryöstöhälytyspainikkeet (vuokralaisen tilat)		x
Kameravalvontajärjestelmä ja kaapelointi (vuokralaisen tilat)		x
Keskusantenni yleiset tilat, Liityntämahdollisuus antennijärjestelmään kiinteistön teknisessä tilassa.	x	
Liiketilan antennipisteet		x
Kassajärjestelmä		x
ATK järjestelmä		x
Vaakajärjestelmä		x
Aktiivilaitteet		x
Vuokralainen vastaa tarvitsemistaan vahvavirta- ja heikkovirta-asennuksista vuokranantajan teettämistä asennuksista eteenpäin. Ko. töistä vuokralaisen tulee esittää tarkastuspöytäkirjat vuokranantajalle ennen liiketoiminnan aloittamista.		x
Vuokralaisen teettämien omien sähköasennuksien varmennustarkastus		x
Valomainokset		
Liiketyyppitunnukset		x
Liiketyypin mukainen ajo-opaste		x
Liikenimi ja muut		x
Kojeet, kalusteet ja laitteet		
Myymläkalusteet		x
Keittiökalusteet		x
Sosiaalitilojen kaapistot, jääkaappi, allaspeilit	x	
Pukukaapit kellarin sos. tiloissa vuokrattavissa		x
Astianpesukone, mikroaaltouuni ja pakastin		x
Konttorikalusteet ja laitteet		x
Varastotilojen kalusteet		x
MUUT		
Peruslaatusosta poikkeavien järjestelmien rakennus- ja LVIS-työt sekä näihin liittyvät aputyöt		x
Jätehuolto (Kiinteistö järjestää jätehuollon keräyksenperusjätteiden osalta (seka, pahvi, energia)		
Sekajätteen puristin	x	
Pahvipuristin	x	
Muut jätehuollon laitteet	x	x

4 atk pistettä kuuluu perusvarusteluun muut lisätyönä

Bio keräys yhtiön jätetilassa laskutetaan erikseen vuokralaista

Vastuujakotaulukko Kunnossapito/Ylläpito

Käyttökulut		
Sähkö		x
Lämmitys	x	
Jäähdytys (IV-jäähdytys)	x	
Vesimaksut		x
Kiinteistön ylläpito		
Kiinteistön hallinnointi/isännöinti	x	
Kiinteistö tietojärjestelmät (Huoltokirja, PTS, Helpdesk)	x	
Kiinteistönhoito		
Kiinteistön teknisten järjestelmien ohjaus, valvonta ja tarkastus	x	
Kiinteistön energiankulutuksen seuranta ja raportointi	x	
Vuokralaisen omistamien järjestelmien ohjaus ja valvonta		x
Kiinteistöhuolto		

Kiinteistön teknisten järjestelmien huolto, toimintakunnan ylläpito ja käyttökustannukset	x	
Grillihuuvien rasvasuodattimien tarkastus ja puhdistus		x
Grillihuuvien rasvakanavan nuohous 1 krt/vuosi, nuohouspöytäkirjan toimittaminen kohteen isännöitsijälle viipymättä		x
Rasvanerotin tyhjennys tarvittaessa		x
Vuokralaisen teknisten järjestelmien huolto, toimintakunnan ylläpito ja käyttökustannukset		x
Keittiölaitteiden ylläpito ja puhdistus		x
Keittiölaitteiden peruskorjaukset		x
Viemäritukosten aukaisut, jos syy vuokralaisessa kulut maksaa vuokralainen	x	
Viemäritukosten aukaisut keittiötiloissa		x
Keittön rasvakaivon tyhjennys, kustannus jaetaan käyttäjien mukaan	x	
Tuholaistorjunta rakennuksen ulkopuolella	x	
Jätehuolto		
Perusjätteet (Seka, pahvi, energia)	x	
Erikaisjätteet (Bio, elektroniikka, tietoturva)		x
Siivous		
Kiinteistön yhteiset tilat	x	
Vuokralaisten tilat		x
Ulkoalueiden hoito		
Lumityöt	x	
Liukkaudentorjunta	x	
Puhtaanapito (Autohallit, katokset, lastaussillat, jätepiste ja lastaustaskut)	x	
Vihertyöt (Nurmikonhoito, istutustenhoito)	x	
Kunnossapito		
Kiinteistön teknisten järjestelmien LVISA vikakorjaukset	x	
Vuokralaisen omistamien teknisten järjestelmien vikakorjaukset		x
Ilmanvaihtoventtiilien puhdistus vuokralaisen tilat		x
Kiinteistön teknisten järjestelmien kunnossapitokorjaukset	x	
Yleisvalaisimien kunnossapitokorjaus	x	
Elektronisten liitäntälaitteiden vaihto	x	
Loisteputkien, sytyttimien ja lamppujen vaihto vuokralaisen tiloissa		x
Pihavalaisimien lamppujen vaihto	x	
Ikkuna, ovimainoksien tai vastaavien mainoksien kunnossapito		x
Valomainosten korjaus, lamppujen vaihto sekä näihin liittyvä energian kulutus sekä sopimuksen päättymisen jälkeen ko. paikan ennallistaminen		x
Vuokralaisen mainospylonien korjaus ja lamppujen vaihto		x
Kiinteistön teknisten järjestelmien peruskorjaus	x	
Vuokralaisen teknisten järjestelmien peruskorjaus		x
Rakenteet		
Kiinteät rakenteet ja kalusteet (vesikatto, ulkoseinät, pilarit ja palkit)	x	
Ulko-ovet	x	
Sisäovet (vuokralaisen tilat)		x
Ulkopuolen ikkunalasi (sisäänpäin aukeava ikkuna sisä- ja ulkopinta vuokralainen)	x	
Sisäpuolen ikkunalasi		x
Vaatenaulakot, varastohyllyt		x
Tuulikaappi ja kuraeteinen (vuokralaisen tilat)		
- ritilä puhdistus/ylläpito		x
- matto puhdistus/ylläpito		x
- hiekenerotuskaivon tyhjennys ja puhdistus		x
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, ym. lattia- ja seinäpinnoitteet (vuokralaisen tilat)		x
Ulko- ja sisäpuutteet, karmit	x	
Irtokalusteet vuokralaisen tilat		x

Yhtiö voi toteuttaa tilauksesta

Pesuallas	x	
Suihkuallas	x	
Vesihana	x	
Viemäritukos (vuokralaisen tilat)		x
WC:n huuhtelulaitteet	x	
WC:n allas, säiliö ja istuin	x	
Putkistovuodot	x	
Patteriventtiilit ja -termostaatit	x	
Vesilukko ja lattiakaivo (puhdistus ja korjaus/uusiminen yhtiön kautta tilaus)		x
Putkisto (sulut, säätöventtiilit, kannattimet)	x	
Vahingot ja ilkivalta		
Kiinteistöön kohdistuva vahinko tai ilkivalta	x	
Graffitien poisto	x	
Sisältäpäin rikkoontuneiden ikkunoiden uusiminen		x
Vuokralaisen vahingon aiheuttama rikkoontuminen (esim. ovet)		x
Tavarantoimittajan vahingon aiheuttama ovien rikkoontuminen		x
Vuokralaisen järjestelmiin kohdistuva vahinko- tai ilkivalta		x
Linja- ja puhelinkulut		
Vuokralaisen puhelin- ja xDSL -liittymät		x
Väestösuojan puhelinliittymä	x	
Hissien puhelinliittymät	x	
Kiinteistön xDSL -liittymä / valokuituliittymä siihen liitettävien järjestelmien lukumäärien suhteessa	x	x
Hälytyskulut		
Kiinteistön rikosilmoitin ja kulunvalvonta järjestelmä	x	
Vuokralaisen rikosilmoitin ja kulunvalvonta järjestelmä		x
Kiinteistöautomaatiojärjestelmä (kiinteistöhälytykset, kaukovalvonta)	x	
Energianmittausjärjestelmä	x	
Paloilmoitinjärjestelmä	x	
Kiinteistöturvallisuus		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivitys	x	
Vuokralaisen omavalvontasuunnitelman laadinta ja päivitys		x
Avainhallinta	x	
Vuokralaiselle luovutetun avaimen katoamisesta johtuva lukkojen uu-delleensarjoitus ja uusien avainten hankinta		x
Yleinen vikailmoitus ja valvontavastuu	x	

- vuokralaisen toiminnan vaatima erityisvarustelu ei ole huomioitu kunnossapitotaulukossa
- kaikissa muissa mitä ei ole huomioitu kunnossapitotaulukossa noudatetaan vuokrasopimusta
- korvausperiaatteena on, että rikkoutumisten aiheuttaja maksaa kustannukset

Käsitteiden määrittelyt

Kiinteistön ylläpito

Kiinteistön tekniset järjestelmät

Kiinteistön ylläpidolla tarkoitetaan toimintaa, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet. Ylläpitokustannuksia ovat kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kiinteistön huolto-, energia- ja jätekustannukset. Ylläpitokustannukset sisältävät myös käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset kuten tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella määräytyvät. Kiinteistön teknisellä järjestelmällä tarkoitetaan kiinteistöön kiinteästi asennettua kokonaisuutta, jonka avulla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla ja jota ilman kiinteistöä ei voi käyttää kaupalliseen toimintaan. Näitä järjestelmiä ovat mm.