

VASTUUNJAKOTAULUKKO, RAKENNUSTEN VUOKRASOPIMUS

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja xxx:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- *Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- *Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- *Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja peruseräparannuksista siltä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- *Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- *Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- *Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
KIINTEISTÖ YLEISESTI			
Viranomais tarkastukset			
Valvonta ja järjestäminen	X	X	Vuokralainen sopii tarkastuksista ja kutsuu vuokranantajan niihin.
Osallistuminen	X	X	
Lakisääteiset kausihuollot		X	Vuokralainen vastaa siitä, että rakennus ja laitteet pysyvät hyvässä kunnossa.
Viranomais tarkastuksessa määrätty muutוס-, huolto- ja korjaustyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
- määräysten muuttumisesta tai vast. johtuvat	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
- vuokralaisen toiminnasta tai laiminlyönnistä johtuvat		X	
Liiketoiminnan muutoksista suoraan tai välillisesti aiheutuvat työt		X	
Korjaustarpeesta ilmoittaminen vuokranantajalle havaittaessa		X	
Maaperän puhdistaminen	X	X	Aiheuttaja vastaa. Vuokranantaja muussa tapauksessa.
Ulkopuolisten aiheuttamien huomattavien vahinkojen korjaus	X	X	Tapauskohtaisesti tutkinnan perusteella. Tutkinnassa otetaan huomioon mm. ulkopuolisen korvausvelvollisuus, vuokralaisen huolehtimisvelvoite, kaupungin vastuu rakennuksesta sekä vakuutuksen kattavuus.
Kiinteistön huolto ja teknisten tilojen siivous yleisesti		X	
Tontinvuokramaksu	X		
Kiinteistövakuutus	X		
Irtaimisto- ja laitevakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus		X	
ULKOALUEET			
Piha-alue			
- pintarakenteiden hoito		X	
- pintarakenteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
Kaivojen puhdistus		X	
Jätehuolto		X	
Piha-, katu- ja puistoalueiden puhtaanapito, nurmikot		X	
Aitojen ja kaiteitten korjaus ja maalaus		X	
RAKENNUKSEN ULKOPUOLI			
Peruseräparannus-, korjaus- ja uusimistyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Julkisivun puhtaanapito ja maalaus		X	Sopimuskauden aikainen osuus vuokralaisen vastuulla. Erityisesti sopimuskauden aikana vuokralaisen vastuulla on maalata kertaalleen (mukaan lukien pohjustustyöt) rakennuksen julkisivut ja katto (sopimuksen kohta 9.1).
Vesikate, kourut, räystäät, syöksytörvet			
- Huolto ja puhtaanapito		X	
- Korjaus ja uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
Ikkunat ja ovet, ks. rakennuksen sisäpuoli	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
RAKENNUKSEN SISÄPUOLI			
Pintarakenteet			
- sisäpuoliset maalaukset		X	
- lattianpäällysteet		X	
- tapetointi ja seinäpinnoitteet		X	
- painumat ja/tai halkeamat kantavissa rakenteissa	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
- peruseräparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemttomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
- sisäpuolisten tilojen ja asuinhuoneiden siivous		X	
Ulko-, sisä-, väli- ja erikoisovet			
- käynnin tarkistus		X	
- tiivistys		X	

VASTUUNJAKOTAULUKKO, RAKENNUSTEN VUOKRASOPIMUS

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja xxx:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- *Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- *Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- *Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustöistä siltä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- *Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- *Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- *Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
- ulkopinta		X	
- sisäpinta		X	
- perusparannusluonteinen uusiminen ja korjaus	X		Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
- lukitus		X	
- lukot, ovensuljin ja aukipitolaitteet		X	
Ikkunat			
- ikkunalasit, rikkoutumiset		X	tapauskohtaisen harkinnan perusteella.
- ikkunoiden perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
- ulkopuitteiden maalaus ja kunnossapito		X	
- ikkunoiden tiivistys		X	
- sisäpuolen kunnossapito ja maalaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
Vesi- ja viemärilaitteet			
- kalusteet (altaat, hanat, WC-istuimet ym. vastaavat)		X	
- viemärien aukaisu		X	
- rakenteiden sisällä olevat putket ja laitteet, huolto ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
- verkoston ja kiinteiden kalusteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
LÄMMITYSLAITTEET			
Lämpöpatterit, uusiminen		X	
Lämpöpatteri, korjaus		X	
ILMANVAIHTO			
Suodattimien ym. vastaavien vaihtaminen		X	
Muu huolto		X	
Verkoston ja kiinteiden laitteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
SÄHKÖ-, SÄÄTÖ- JA VALVONTALAITTEET			
Sulakkeet ja rasiat		X	
Kiinteästi asennetut valaisimet ja niiden lamput		X	
Pistokkeella kytkettävät valaisimet ja niiden lamput		X	
Muu huolto ja korjaus		X	
Järjestelmän ja kiinteiden laitteiden uusiminen ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
PALOTURVALLISUUS			
Viranomaisten edellyttämä perusvarustus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
Sammuttimet määräysten mukaisesti (hoito ja ylläpito)		X	
Paloilmoitus- ja sammutuslaitteiston hoito		X	
Paloilmoitinten kuukausikokeilu	X		
Pelastussuunnitelman laatiminen		X	
Viranomaismääräysten muutoksista johtuva uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
Perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin
Liiketoiminnan muutoksista aiheutuvat muutos- ja korjaustyöt		X	
JÄÄHDYTYSLAITTEET			
Kiinteistöä palvelevat			
- hoito, kunnossapito ja normaalit korjaustyöt		X	
- perusparannusluonteinen uusiminen		X	

