

## Liite 2 - Ylläpidon vastuunjakotaulukko

22.4.2025

**A. Vuokranantaja (Pirha)** 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 (liitântä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaasu- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä.

**B. Vuokralainen** vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettuvuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin. Näiden lisäysten ja muutosten aiheuttamista ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen. Vuokralainen osallistuu tarvittavilta osin vuokranantajan järjestämiin tarkastuksiin ja katselmuksiin.

| Kohde                                                                                                                             | Vuokralainen | Vuokranantaja | Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>LIITTYMÄT</b>                                                                                                                  |              |               |                                                                             |
| Lämpöliittymät                                                                                                                    |              | x             |                                                                             |
| Sähköliittymät                                                                                                                    |              | x             |                                                                             |
| Vesiliittymät                                                                                                                     |              | x             |                                                                             |
| Valokuitu                                                                                                                         |              | x             |                                                                             |
| <b>KÄYTTÖHYÖDYKKEET</b>                                                                                                           |              |               |                                                                             |
| Lämpö                                                                                                                             |              | x             |                                                                             |
| Sähkö                                                                                                                             |              | x             |                                                                             |
| Vesi, jätevesi ja hulevesi                                                                                                        |              | x             |                                                                             |
| Kulutusseuranta                                                                                                                   |              | x             |                                                                             |
| <b>YLEISET TEHTÄVÄT</b>                                                                                                           |              |               |                                                                             |
| Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset jne.)                        |              | x             |                                                                             |
| Huoltomiehen huoltokäynti                                                                                                         |              | x             |                                                                             |
| Palvelupyyntöjen vastaanotto                                                                                                      |              | x             |                                                                             |
| Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset                                                                   |              | x             |                                                                             |
| Vuokralaisen informointi käyttöä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista                                  |              | 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 |              | x             |                                                                             |
| Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)                                                                                                |              | x             |                                                                             |
| Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset                                                                                 |              | x             | Esim. sähkö-, paloilmoin-, sammutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät |
| Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely                                                                                               | x            |               | Vuokralaisen sisäisen toimintamallin mukaan yhteistyössä Pirhan kanssa      |
| Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet                                                                   |              | x             | Yhteistyössä vuokralaisen kanssa                                            |
| Tuholaistorjunta                                                                                                                  |              | x             | Vuokralainen vastaa oman toimintansa aiheuttamasta                          |

|                                                                                              |   |   |                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen                                              |   | x | Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot vuokranantajalle                                                                                                                  |
| Kiinteistökatselmus                                                                          |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Paikallisvartiointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat hälytyskäynnit                        | x |   |                                                                                                                                                                                        |
| Vartiointi, kiinteistön yleinen järjestyksen valvonta                                        |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Liputus virallisina liputuspäivinä                                                           |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset                                                    |   | x | Veloitetaan erikseen                                                                                                                                                                   |
| Uusi vuokralaisen toimintaan liittyvä laite /järjestelmä                                     | x |   | ellei toisin sovita laitteen /järjestelmän hankkija hoitaa huollon ja kunnossapidon                                                                                                    |
| <b>PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT</b>                                                                     |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| Huoltomiehen normaalin työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset                          |   | x | päivystäjä poistaa kiinteistöä tai ihmeistä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot sekä varmistaa ettei kohteen toiminnalle synny kohtuutonta haittaa                                     |
| LVIJS-hälytysten vastaanotto 24/7                                                            |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| LVIJS-häiriötilojen poistaminen                                                              |   | x | Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2h hälytysilmoituksesta, muiden häiriötilanteiden poistaminen voidaan siirtää normaalina työaikana tehtäväksi |
| Ikkuna- ja ovilasien paikkaustyöt 24/7                                                       |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Lukituskorjaukset 24/7                                                                       |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Ovien avaaminen ja lukitseminen toimistotyöajan ulkopuolella                                 |   | x | Veloitetaan erikseen                                                                                                                                                                   |
| Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen                                   |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| <b>ULKOALUEET</b>                                                                            |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| Talvikunnossapito: Auraus ja liukkauden torjunta, lumien poisto katoilta                     |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Lumien poisvienti tontilta                                                                   |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Kevätkunnostus: Hiekkojen poisto ja kestopäällysteen pesu, sadevesikaivojen hiekkojen poisto |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Kesäkunnossapito: Nurmikon leikkuu, istutusten hoito, roskien keruu                          |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Syyskunnostus: Lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksytörvien puhdistus                |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit varusteineen (kaivot, pumput yms.)                         |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Aidat ja portit (moottoroidut liukuportit ja ovet)                                           |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Pihan kalusteet (talovarusteet, polkupyörätelineet jne.)                                     |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Ulkoleikkipaikan kunnossapito ja turvallisuus                                                |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Liikennemerkkit ja merkinnät, tonttialue                                                     |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Sulanapitojärjestelmä                                                                        |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| <b>JÄTEHUOLTO</b>                                                                            |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| Yhdyskuntajäte                                                                               |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Metallijäte                                                                                  |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Biojäte                                                                                      |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Pahvi- ja paperijäte                                                                         |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Vaarallinen jäte                                                                             | x |   |                                                                                                                                                                                        |
| Kiinteistön vaarallinen jäte                                                                 |   | x | Esim. loisteputket yms.                                                                                                                                                                |
| Tietoturvajäte                                                                               | x |   |                                                                                                                                                                                        |
| Kiinteistön jätetilan ja keräysvälineiden hoito ja kunnossapito                              |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Jätehuollon muutosilmoitukset                                                                | x |   |                                                                                                                                                                                        |
| <b>SIIVOUS</b>                                                                               |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| Tilojen siivous                                                                              | x |   |                                                                                                                                                                                        |
| Teknisten tilojen puhtaanapito                                                               |   | x |                                                                                                                                                                                        |
| Vuokrattujen tilojen ikkunoiden sisäpuolinen pesu                                            | x |   |                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                          |   |   |                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-----------------------------------------------------------------|
| Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu sisäkautta                                                                             | x |   |                                                                 |
| Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta                                                                             |   | x |                                                                 |
| <b>RAKENNUSTEKNIKA JA IRTAIMISTO</b>                                                                                                     |   |   |                                                                 |
| Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet                                                                                                         |   | x |                                                                 |
| Vesikatot varusteineen (putoamissuojaus, kattokaivot, kourut, syöksytorvet yms.)                                                         |   | x |                                                                 |
| Seinä- ja lattiapinnat                                                                                                                   |   | x |                                                                 |
| Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekaihtimet, tiivisteet, yms.)                                                                           |   | x |                                                                 |
| Lukituslaitteet ja ovipumput                                                                                                             |   | x |                                                                 |
| Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäavaimet                                                                                               | x |   | Vuokralaisen toimista johtuvat                                  |
| Avainhallinta                                                                                                                            |   | x | Vuokralainen nimeää yhdyshenkilön                               |
| Lukitus                                                                                                                                  |   | x |                                                                 |
| Pukukaapit                                                                                                                               | x |   |                                                                 |
| Peilit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t                                                                                                 |   | x |                                                                 |
| Vaatenaulakot, kiinteät                                                                                                                  |   | x |                                                                 |
| Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat                                                               | x |   |                                                                 |
| Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut                                                                                          |   | x |                                                                 |
| Poistumistieopasteet                                                                                                                     |   | x |                                                                 |
| Irtaimistohuolto                                                                                                                         | x |   |                                                                 |
| Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito                                                                                                     |   | x |                                                                 |
| <b>SÄHKÖJÄRJESTELMÄT</b>                                                                                                                 |   |   |                                                                 |
| Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettuine laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset jne.) |   | x |                                                                 |
| Varavoimaverkko                                                                                                                          |   | x |                                                                 |
| Varavoimajärjestelmä (varavoimakoneikot koekäyttöineen)                                                                                  |   | x |                                                                 |
| UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät                                                                                                   |   | x | Kiinteät UPS-laitteet                                           |
| UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat                                                                                        | x |   | Siirrettävät UPS-laitteet                                       |
| Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet                                                    | x |   |                                                                 |
| Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot                                                                        |   | x |                                                                 |
| Valomainokset                                                                                                                            | x |   |                                                                 |
| Turvavalokeskukset ja turvavalojärjestelmä                                                                                               |   | x |                                                                 |
| Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)                                                                |   | x |                                                                 |
| Ovipuhelinjärjestelmä                                                                                                                    |   | x |                                                                 |
| Sisäänpyyntöjärjestelmät                                                                                                                 |   | x |                                                                 |
| Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)                                                                                                   |   | x |                                                                 |
| Irtaimistoon liittyvä sähkötyö                                                                                                           |   | x | Veloitetaan erikseen                                            |
| Hissit ja nostimet (kiinteistö)                                                                                                          |   | x |                                                                 |
| Savunpoistojärjestelmät koestuksineen                                                                                                    |   | x |                                                                 |
| Ajannäyttöjärjestelmät                                                                                                                   |   | x |                                                                 |
| Keskusaikakellot (sivukelloineen)                                                                                                        |   | x |                                                                 |
| Kompensointilaitteisto                                                                                                                   |   | x |                                                                 |
| <b>LVIJ-JÄRJESTELMÄT</b>                                                                                                                 |   |   | Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista |
| Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)                                                                                      |   | x |                                                                 |
| Lämmityksen jakeluverkostot varusteineen (pumput, venttiilit jne.)                                                                       |   | x |                                                                 |
| Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-koneet, yms.)                                                                |   | x |                                                                 |
| Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjäähdytyskoneet, siirtimet, jne.)                                                                    |   | x |                                                                 |

|                                                                                    |   |   |                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jäähdytyksen jakeluverkostot (pumput, venttiilit, jne.)                            |   | x |                                                                                                             |
| Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)            |   | x | Palkkien ja konvektorien puhdistus                                                                          |
| Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet jne.)            |   | x | Rakennukseen on tehty veden varasyöttömahdollisuus                                                          |
| Viemärit varusteineen (pumput, kaivot, lattiakaivot, WC-kalusteet, jne.)           |   | x | Tukosten avaukset, kaivojen puhdistukset vuokralainen                                                       |
| Erotuskaivot (esim. öljyn ja hiekan erotuskaivot) hälytyksineen ja tyhjennyksineen |   | x | Rasvanerotuskaivon tyhjennyksestä ja kaivossa käytettävistä kemikaaleista erillisveloitus toteutuman mukaan |
| Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet                                        |   | x | Myös IV-järjestelmän puhdistus ja säätö                                                                     |
| Käyttäjän omat siirrettävät LVIJ-laitteet                                          | x |   | Jäähdytyslaitteet, ilman kostuttimet, ilman kuivaimet yms.                                                  |
| Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkleri, kaasusammutus)                     |   | x |                                                                                                             |
| Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet                                      |   | x |                                                                                                             |
| Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet                                   | x |   |                                                                                                             |
| VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koekäytöt ja tiiveyskokeet                         |   | x |                                                                                                             |
| Kohdepoistot                                                                       |   | x |                                                                                                             |
| Oviverhokoneet                                                                     |   | x |                                                                                                             |
| Radonpoistojärjestelmä                                                             |   | x |                                                                                                             |
| Pakastin- ja kylmähuoneet jäähdytysjärjestelmineen                                 |   | x |                                                                                                             |
| <b>KAASUJÄRJESTELMÄT</b>                                                           |   |   |                                                                                                             |
| Paineilman tuotantojärjestelmä, putkisto                                           |   | x |                                                                                                             |
| Paineilman tuotantojärjestelmä, kompressori                                        |   | x |                                                                                                             |
| <b>KIIENTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT</b>                                              |   |   | Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista                                        |
| Kameravalvontajärjestelmä ja päätelaitteet                                         |   | x |                                                                                                             |
| Kameravalvontajärjestelmä kaapelointi                                              |   | x |                                                                                                             |
| Kulunvalvontajärjestelmät                                                          |   | x |                                                                                                             |
| Kulunvalvontajärjestelmät kaapelointi                                              |   | x |                                                                                                             |
| Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät                                          |   | x |                                                                                                             |
| Rikosilmoitusjärjestelmä                                                           | x |   | Käyttäjä vastaa oman rikosilmoitusjärjestelmänsä osalta                                                     |
| <b>VIESTITEKNIikka</b>                                                             |   |   | Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista                                             |
| Viestitekniikan kaapeloinnit, antennit, rasioinnit ja laitekaapit                  |   | x |                                                                                                             |
| Vuokralaisen tietoliikenteen laitteet                                              | x |   |                                                                                                             |
| Henkilöturvajärjestelmä                                                            | x |   |                                                                                                             |
| Työajanseuranta                                                                    | x |   |                                                                                                             |
| Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet                                         |   | x |                                                                                                             |
| Info-järjestelmän laitteet ja hallinnointi                                         | x |   |                                                                                                             |
| Info-järjestelmän kaapeloinnit ja rasioinnit                                       |   | x |                                                                                                             |
| Antenniverkko                                                                      |   | x | Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet                                          |
| Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet ja satelliittilaitteet                    | x |   |                                                                                                             |
| Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kentälaitteet                          |   | x |                                                                                                             |
| AV-laitteet                                                                        | x |   |                                                                                                             |
| AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasioinnit                                            |   | x |                                                                                                             |
| Itseilmoittautumispäätteet ja vuoronumerojärjestelmän laitteet                     | x |   |                                                                                                             |
| <b>KODINKONEET JA KEITTIÖLAITTEET</b>                                              |   |   |                                                                                                             |
| Kodinkoneet                                                                        |   | x | Jääkaapit, tiskikoneet ja liedet. Veloitetaan erikseen.                                                     |
| Pienlaitteet                                                                       | x |   | Mm. mikroaaltouunit, kahvinkeitin, vedenlämmittimet                                                         |
| Pyykinpesukoneet, kuivausrummut                                                    | x |   |                                                                                                             |