

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

TREDU-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2605630-1
(Vuokranantaja)

1.2 Vuokralainen

Ekokumppanit Oy
Y-tunnus 1801748-4
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

- 2.1 Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan omistamat tilat osoitteessa Ajokinkuja 6, 33800 Tampere (Vuokrakohde), vuokrasuhteen alkaessa pinta-ala noin 370,5 m², pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

- 3.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu.
- 3.2 Vuokra-aika alkaa 1.5.2026 ja on voimassa toistaiseksi molemmiin puoli-sella yhden (1) vuoden irtisanomisajalla.

4. VAKUUS

- 4.1 Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

- 5.1 Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 1.259,7 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa, joka on vuokrasuhteen alkaessa 1.444,95 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Ylläpitovuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Ylläpitovuokraa vastaan Vuokranantaja vastaa kohteen ylläpidosta liitteessä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja ovat muun muassa sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetty "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, lämmitys, vesi, huolevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasut, jätahuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Veloitettaviin korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa hoitokuluiksi.

Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 11.6.

Investointivuokra:

Investointivuokra muodostuu niistä korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan vuokranantajan kirjanpidossa. Investointivuokralla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on Vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Investointivuokra lisätään pääomavuokaraan. Vuokravaikutteisten investointien toteuttamisesta ja niiden sisällöstä on sovittava Vuokralaisen kanssa ennen niiden toteuttamista. Kiinteistön omistaja päättää lopulliset toteutettavat hankkeet.

Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt veloitetaan investointivuokrana.

Investointivuokran alaisten investointien aktivointikelpoisuus ei poista Vuokralaisen investointivuokran alaisten toimenpiteiden vuokranmaksuvelvollisuutta.

5.2

Vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokaraan lisätään voimassa olevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytettävissä olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen määrän Vuokranantajalle, jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien takia palauttamaan arvonlisäverovähennyksiä.

6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

6.1

Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7. määritellyn indeksiehdon mukaisesti.

6.2

Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitettua Ylläpitovuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kohdassa 5.1 ylläpitovuokra määriteltuihin kuluihin.

Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa (kuitenkin viimeistään kunkin vuoden maaliskuun 31. päivään mennessä). Mikäli veloitettu Ylläpituvuokra poikkeaa toteutuneista kuluista, erotus hyvitetään Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta tarkistusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

6.3

Mikäli Vuokranantajan vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät kustannukset nousevat vuokraustoimintaan välittömästi liittyvien verojen, maanvuokran, viranomaismaksujen, tai minkä tahansa muun Vuokranantajasta riippumattoman kuluerän vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus korottaa vuokraa tällaista nousua vastaavalla määrällä korotusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

7. VUOKRAN INDEKSIEHTO

7.1

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksilukua ja tarkistusindeksinä viimeisintä lokakuun indeksia. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan menneen vuoden pääomavuokralla. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien.

Ensimmäisen kerran pääomavuokra tarkistetaan vuodelle 2027. Pääomavuokran vähimmäiskorotus on yhden (1) prosentin per tarkistuskerta.

8. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

8.1

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran ja Ylläpituvuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra ja Ylläpituvuokra.

8.2

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

9. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

9.1

Vuokrattavat tilat toimivat pääasiassa tukipalvelutiloina. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.

9.2

Tilojen käyttötarkoituksen muutoksista on aina neuvoteltava Vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

10.1

Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohde on sopimuksen allekirjoitushetkellä.

11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

- 11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.
- Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.
- Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta, viranomaisluvista ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
- 11.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohteeseen jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.
- 11.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.
- Vuokralainen vastaa kustannuksellaan korjaus ja muutostöihin liittyvistä viranomaisluvista. Vuokralaisen tulee toimittaa korjaus ja muutostöihin liittyvät suunnitelmat ja muun dokumentaation sekä valmiiden töiden ajan tasakuvat Vuokranantajalle Vuokranantajan niin pyytäessä.
- Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 11.4 Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen työn aloittamista.
- 11.5 Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Vuokralaisella on oikeus täysimääräiseen vuokranalennukseen niiden tilojen ja ajanjakson osalta, joka aiheutuu olennaisen haittan tai häiriön aiheuttavista korjaus- tai muutostöistä. Vuokranalennus määräytyy vuokrattavan kohteen Pääomavuokran ja Ylläpitovuokran mukaan ja siitä neuvotellaan erikseen. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen.
- 11.6 Vuokralainen vastaa kiinteistön siivouspalveluiden toteutumisesta ja siivouksen laatutason säännöllisestä valvonnasta. Siivouksen järjestämisessä tulee huomioida oppilaitostoiminnan erityisvaatimukset sekä riittävän siivouksen vaikutukset kiinteistön terveellisiin ja turvallisiin sisäilmaolosuhteisiin.
- Vuokralainen vastaa siitä, että kohteen siivouksen taso on riittävän hyvä. Kohteen kunto tai arvo ei saa laskea siivouksen puutteen vuoksi.

12. JÄTTEET

- 12.1 Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpitovuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

13. VARTIOINTI

- 13.1 Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät ja Vuokralaisen hyväksymät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.
- 13.2 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen vartioinnista ja valvonnasta. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentaa turvallisuutta lisääviä laitteita ja järjestelmiä.

14. LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

- 14.1 Liikemerkkien, tarrojen mainoskilpien, mainosvalojen ja vastaavien laitteiden (Kyltit) kiinnittäminen Vuokrakohteen ulkoseiniin tai muualle Vuokrakohteen alueella edellyttää Vuokranantajan lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.
- Mikäli Kylttien kiinnittäminen edellyttää viranomais- tai muita lupia, sitoutuu Vuokranantaja myötävaikuttamaan tällaisten lupien saamiseen ilman erillistä korvausta.
- 14.2 Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä Vuokrasopimuksen kohdassa asetetun velvollisuutensa, on Vuokranantajalla oikeus poistaa Kyltit Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokranantajalla on oikeus menetellä Kylttien kanssa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18 määritellyllä tavalla.

15. LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

- 15.1 Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle tässä Vuokrasopimuksen kohdassa tarkoitetuista huoltotoimenpiteistä yhtä (1) viikkoa ennen toimenpiteiden suorittamisajankohtaa.

16. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

- 16.1 Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.
- 16.2 Vuokranantaja vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa Vuokranantajan vas-

tuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rik-
koutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Vuokranantajan ta-
hallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta. Vuokranantaja ei vastaa tila-
paisista sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäröinnin, pai-
neilman tai lämmön rajoituksista taikka niihin liittyvistä häiriöistä, eikä nii-
den takia Vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, ellei rajoitus, häiriö tai
Vuokralaiselle aiheutunut vahinko johdu Vuokranantajan tahallisuudesta
tai törkeästä tuottamuksesta.

- 16.3 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymi-
sestä aiheutuvista vahingoista.
- 16.4 Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutu-
vista välillisistä kustannuksista.

17. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

- 17.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuks-
sen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kun-
nossa, kuin Vuokrakohde oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan
tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10. mukaisesti.
- 17.2 Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen
päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti to-
detut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut puutteet ilman
aiheetonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakoht-
teen tavanomaisesta kulumisesta.
- Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä
Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokran-
antajalla oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella.
- 17.3 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kus-
tannuksellaan.

18. VUOKRAKOHTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOK- RALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

- 18.1 Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuok-
rakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oi-
keus:
- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
 - ii) tyhjentää Vuokrakohde sekä siirtää Vuokrakohteessa olevat tava-
rat toiseen paikkaan;
 - iii) myydä tavarat parhaaksi katsomallaan tavalla ja ajankohtajana
sekä muuten menetellä tavaroiden suhteen parhaaksi katsomal-
laan tavalla. Vuokranantaja on velvollinen säilyttämään mahdolli-
sesti kolmannelle kuuluvan omaisuuden, joka on erotettavissa
muusta omaisuudesta; ja
 - iv) kuitata tavaroiden myynnistä saatavilla tuloilla Vuokralaiselta saa-
matta olevia vuokria sekä Vuokralaisen poismuuttoon liittyviä lop-
pusiivous- ja Vuokrakohteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokran-
antaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jää-
neet varat Vuokralaisen pankkitilille.

- 18.2 Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18.1 tarkoitettuja oikeuksiaan, tulee Vuokranantajan ilmoittaa oikeuden käyttämisestä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen oikeuksien käyttööjankohtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

19. MUUT PALVELUT

- 19.1 Muista kuin Vuokrasopimuksessa ja/tai sen liitteessä 2. olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulu-korvauksen.

20. PALOSUOJELU

- 20.1 Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat, sekä antanut Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.
- 20.2 Vuokranantajan hallinnassa olevissa teknisissä- tai niihin rinnastettavissa tiloissa ei saa varastoida sinne kuulumatonta materiaalia.

21. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

- 21.1 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

22. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 22.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 22.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.
- 22.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille.

23. MUUT EHDOT

- 23.1 Voimaantulo Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan heti, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu.

23.2 Ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset (mukaan lukien kaikki muu viestintä) on toimitettava todisteellisesti alla mainituille toisen Osapuolen osoittamille henkilöille. Osapuolen tulee ilmoittaa muuttuneista yhteystiedoista viipymättä.

Vuokranantaja:

Mikko Niskanen: mikko.niskanen@tredukiinteistot.fi, 044 431 4219

Marko Tulokas: marko.tulokas@tredukiinteistot.fi, 050 386 6222

Tredu-Kiinteistöt Oy, Y-tunnus 2605630–1
Puutarhakatu 11 A, 33210 Tampere

Vuokralainen:

Petri Mäkelä: petri.makela@tampere.fi, 040 806 4082

Ekokumppanit Oy
Kelloportinkatu 1 C
33100 Tampere

23.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

23.3.1 Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen Vuokrasopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

23.3.2 Osapuoli ei menetä oikeuttaan vedota toisen Osapuolen sopimusrikkomukseen, tämän Vuokrasopimuksen oikeaan tulkintaan tai tästä Vuokrasopimuksesta seuraavaan oikeusvaikutukseen, ellei Osapuoli kirjallisesti ilmoita luopuvansa tällaisesta oikeudesta. Osapuolen mahdollinen oikeudesta luopuminen koskee vain kyseisessä ilmoituksessa yksilöityä sopimusrikkomusta tai muuta seikkaa, eikä se estä toista Osapuolta vaatimasta muilta osin tämän Vuokrasopimuksen noudattamista.

23.4 Kulut Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

23.5 Salassapito Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

24. SOVELLETTAVA LAKI

- 24.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.
- 24.2 Siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

25. ERIKIRJOITUKSET

- 25.1 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

VAKUUDEKSI, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.

Päivämäärä: _____

Ekokumppanit Oy

TREDU-KIINTEISTÖT OY

Tiina Sarkkinen
Toimitusjohtaja

Marko Tulokas
Toimitusjohtaja

LIITTEET

- | | |
|---------|---------------------|
| Liite 1 | Vuokrakohteen tilat |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |

Liite 2: Vastuunjakotaulukko

	VASTUUTAHO		PALVELUKUVAUS vastuutaho = tehtävän tai hankinnan organisoi ja maksaja - Huoltotyöt sisältävät tarvikkeet ellei toisin sovita - Kunnossapitotyöt ja erilliset hankinnat suoritetaan tarvehankinnan mukaan
	VUOKRALAINEN	VUOKRANANTAJA	

RAKENNUKSIIN LIITTYVÄ VASTUUNJAKO

YLEISET TEHTÄVÄT			
havaituista vioista ja ongelmista ilmoittaminen	X	X	
huoltomiehen huoltokäynti		X	huoltomies käy kohteessa vähintään kerran viikossa ja tarvittaessa useammin
kiinteistön kulutuksen seuranta		X	
kiinteistön kulutustietojen keruu		X	
kiinteistön yleisen järjestyksen valvonta	X	X	
pelastussuunnitelman laatiminen	X		kiinteistön tiedot saa isännöitsijän kautta
viranomaisten opastaminen ja avustaminen	X	X	
yhteisten ja teknisten tilojen puhtaanapito	X	X	asiakas huolehtii tavaroidensa järjestyksestä ja poistaa tilaan kuulumattomat tavarat
kiinteistöön liittyvät tarkastukset	X	X	Vuokranantaja vastaa, vuokralaisella on osallistumisvelvoite
uusi laite / järjestelmä	X	X	ellei toisin sovita laitteen / järjestelmän hankkija hoitaa huollon ja kunnossapidon

PÄIVYSTYSAIKAISET TEHTÄVÄT			
huoltomiehen normaalin työn ulkopuolella tehtävät		X	päivystäjä poistaa kiinteistöä tai ihmisiä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot sekä
vikakorjaukset		X	varmistaa ettei kohteen toiminnalle synny kohtuutonta haittaa.
ikkuna- ja ovilasien paikkaus		X	vartiointiliike hoitaa
lukkotyöt		X	toiminnan kannalta välttämättömät korjaukset
LVISKA-hälytysten kuitaus ja häiriötilan poistaminen		X	päivystäjä poistaa kiinteistöä tai ihmisiä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot

LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT			
asetusarvojen asettelu		X	
kaukolämmön käyttöilmoituksen täyttö ja postitus		X	
linjasäätöventtiilien säätö		X	
lämmitysverkoston painetason seuranta		X	
lämmönjakuhuoneen yleinen valvonta		X	
meno/paluuvesilämpötilojen seuranta		X	
pattereiden ilmaus		X	
patteriventtiilin termostaattiosan vaihto		X	

patteriventtiilit		X	
pumppujen ja venttiilien kunnossapito		X	
pumppujen ja venttiilien kunnan tarkkailu		X	
pumppujen vuorottelukäyttö		X	rinnakkaispumppuja tulee käyttää siten, että molemmat kävisivät vuodessa yhtä paljon
säätö- ja toimilaitteiden kunnossapito		X	
säätö- ja toimilaitteiden ylläpitohuolto ja toiminnan tarkastaminen		X	
vuototestin tekeminen		X	vuototesti kaukolämpötoimiston ohjeiden mukaisesti

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT

asetusarvojen asettelu		X	
ilmamäärien mittaus ja säätö		X	
ilmanvaihdon pääte-elimien (venttiilit) puhdistus		X	kuuluu kerran vuodessa tehtävään perussiivukseen
jäähdytyslaitteistot		X	
kiilahihnojen tarkistus, vaihto ja kiristys		X	linjaus tarkistettava
kostutinlaitteiston huolto		X	
kostutinlaitteiston kunnossapito		X	
käyntiaikojen tarkistus ja muuttaminen	X	X	poikkeusaikojen muutokset: ilmoitus huoltoon tai asiakas itse jos on annettu oikeus
laitteiston ja kanaviston puhdistus		X	
lämmityspatterin huolto		X	
lämmityspatterin kunnossapito		X	
palopeltien viritys		X	
suodattimien vaihto		X	
säätö- ja toimilaitteiden kunnossapito		X	
säätö- ja toimilaitteiden ylläpitohuolto ja toiminnan tarkastaminen		X	tarkastus syksyisin, erityishuomio jäätymissuojien toimintaan
talteenottolaitteiston huolto		X	
talteenottolaitteiston kunnossapito		X	

VESIJÄRJESTELMÄT

poresuuttimien vaihto		X	
putki- / kalustevuodoista ilmoittaminen	X	X	
sekoittajien ja hanojen kunnossapito		X	
suihkuletkut		X	
wc-istuinten huolto		X	
wc-istuinten kunnossapito		X	
vesimittarin pysähtymisen tarkastaminen		X	vesivuodon havaitsemiseksi

VIEMÄRJÄRJESTELMÄT			
erotuskaivojen tyhjennys		X	
erotuskaivojen täyttöasteen seuranta	X		vuokralaisen seuranta tai automaattinen hälytys
lattiakaivojen puhdistus		X	
pullohajulukon puhdistus		X	
pumppaamon hoito		X	käyntituntimittareiden seuranta
pumppaamon kunnossapito		X	
viemäreiden avaus		X	

SÄHKÖJÄRJESTELMÄT			
hämäräkytkimien viritys		X	
irtaimistoon liittyvä sähkötyö	X		
kahvasulakkeet		X	kahvasulakkeet saa vaihtaa vain työhön perehtynyt henkilö
kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset		X	
lamppujen vaihto, yksittäiset matalat tilat	X	X	vuokralaisen vastuulla yksittäiset lampunvaihdot, tavanomainen toimistohuonekorkeus
lamppujen vaihto, yksittäiset vaikeat paikat		X	
lamppujen vaihto, yksittäiset korkeat paikat		X	
ryhmävaihdot		X	
merkkilamppujen vaihto talotekniikkaan liittyviin laitteisiin		X	
sähkökalusteiden peitelevyjien vaihto		X	peitelevyt saa vaihtaa vain työhön perehtynyt henkilö
sähkökalusteiden vaihto		X	
sähkölämmityslaitteet, kiinteät		X	
tulppasulakkeet		X	
valaisimet, kiinteät		X	
valaisimet, valaisinkiskoon liitettävät	X		
ovien aikaohjausmuutokset	X		itse tai ilmoitus huoltoon poikkeusajoista

ERITYISLAITTEET			
ajannäyttöjärjestelmät (kellot)		X	kesä/talviaikamuutokset hoitaa huolto
vuokralaisen toimintaan liittyvä alkusammutuskalusto, käsisammuttimet ja sammutuspeitteet	X		määräysten mukaisista tarkastuksista huolehtiminen
alkusammutuskalusto, palopostit		X	
antenniverkko		X	
antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet, myös digisovittimet	X		
ATK-laitteet kiinteistön ohjaukseen ja valvontaan		X	
ATK-verkko		X	

AV-järjestelmien verkko		X	muutostyöt sovitaan erikseen
avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)		X	vioista ilmoittaminen asiakkaalla
henkilörekisterin ylläpito (mm. tallentava kameravalvonta)	X		
hissit		X	
infojärjestelmä	X		
jäähdytyslaitteet, irralliset	X		
kaasukeskus ja kaasulaiteverkko		X	kaasukeskus ja kiinteä verkko (kompressori, painesäiliö, suodatin, vedenerotin ym liitimeen asti)
kaasupullot ja päätelaitteet	X		pullojen vaihto ja verkon aukaisu ja sulkeminen asiakkaan
sisäpuoliset kameravalvontalaitteet	X		
kameravalvontaverkko		X	
keskusaikakellot (sivukelloineen)		X	
keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet		X	
keskusradiojärjestelmän äänilähteet ja langattomat mikrofoniit	X		
kulunvalvontalaitteet		X	
kulunvalvontalaitteiden ohjelmointi ja lisäavaimet	X		itse tai ilmoitus huoltoon poikkeusajoista
murtohälytinlaitteistot		X	hälytysten siirto voimassaolevan sopimuksen mukaisesti
nostimet	X		opetuskäytössä olevat
ovensulkujärjestelmien koestus	X		
ovensulkujärjestelmät (mm. palo-ovet)		X	
ovipuhelinjärjestelmä		X	
paineilmalaitteet	X		kiinteän verkon osuus vuokranantaja
pakokaasuimurit	X		
paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät		X	
paloilmoittimen hoito		X	yhteyshälytys 1 x kk
puhelinvaihteet, -kojeet, -latauslaitteet ja liityntäkortit	X		
puhelinverkko tukiasemineen		X	
savunpoistojärjestelmien koestus		X	
savunpoistojärjestelmät		X	
sisäänpyyntöjärjestelmät		X	
suojelumateriaalin hankinta ja hoito		X	myös varusteiden säilytys ja määräysten muuttuessa täydentäminen
sähköiset lukituslaitteet		X	oviympäristö
sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset		X	esim. paloilmoittimet ja kiinteistön sähköjärjestelmät
sähkökäyttöiset ovet		X	

turvavalokeskusten koestus		X	tehdään erillisen ohjeen mukaan
turvavalokeskukset		X	
UPS-laitteet	X	X	järjestelmän omistaja huoltaa ja kunnossapitää
valkokankaat	X		
valkokankaat, sähkökäyttöiset	X		
vetokaapit, irralliset	X		
vetokaapit, kiinteät		X	
VSS-laitteet ja -tarvikkeet		X	myös varusteiden säilytys ja määräysten muuttuessa täydentäminen
VSS-laitteiden koekäyttö		X	
väliverhot ja siirtoseinät		X	
tulityöluvat	X	X	myöntäjät on mainittava kiinteistön ohjeistuksessa, oltava tulityökortti

RAKENNUS, KALUSTEET JA VARUSTEET

home- ja kosteusvaurioiden tarkkailu ja niistä ilmoittaminen	X	X	
ikkunoiden suojaus (uv-kalvot, ym)	X	X	toiminnallisista syistä vuokralainen, kiinteistötekniikkaan liittyvät vuokranantaja
irtokalusteet	X		
kaihtimet		X	ikkunan väliin asennettavat tike, muut asiakas
kiinteistöopasteet, rakennuksen ulkopuoliset		X	
kiinteistöopasteet, sisäpuoliset	X		
kiintokalusteet		X	
kuntosalilaitteet	X		
liikennemerkkit, tonttialue		X	
lisäavaimet	X		avainhallinta asiakas
lukituslaitteet ja ovipumput		X	
lukkojen sarjoitus	X		huolimattomuuden aiheuttamat sarjoitustyöt maksaa aiheuttanut osapuoli
lääkekaapit	X		
markiisit	X		
paljeovet		X	
peilit, pukuhuonetilat		X	
pimennysverhot, kiinteärakenteiset		X	
poistumistieopasteet yms. turvaopasteet		X	
rullaverhot	X		
saranoiden ja lukkojen voitelu		X	
tapahtumakohtaiset rakennelmat ja laitteet	X		

ULKOALUEISIIN LIITTYVÄ VASTUUNJAKO

YLEISET TEHTÄVÄT			
liputukset muina kuin virallisina liputuspäivinä	X		
liputus		X	
vaurioista ja vaaranpaikoista ilmoittaminen	X	X	
vesikaton kunnon tarkkailu		X	

JÄTEHUOLTO			
astiamuutokset		X	
biojäteastian pesu		X	
jätealueen puhdistus		X	
jätehuollon järjestäminen		X	eri jätelajien keräys tarveharkinnan mukaan
jätehuollon keskeytys	X		keskeytysajan ilmoittaminen jätehuoltoyhtiöön
jätehuoltokaluston kunnon ja toimivuuden tarkastus		X	
ongelmajätteiden merkitseminen ja välivarastointi	X		
jätteen tyhjennys	X		
toiminnasta syntyvä jäte	X		

SADEVESIJÄRJESTELMÄT			
ränni- ja sadevesikaivojen kansien puhdistaminen		X	
sadevesi- ja salaojakaivojen tarkistus		X	
sadevesikaivojen hiekkapesien tyhjennys		X	
sadevesikaivojen sulattaminen		X	
syöksytorvien ja räystäskourujen puhdistus		X	
tasakattojen sadevesikaivojen puhtaanapito		X	
Poikkeamista/ongelmista ilmoittaminen	X	X	

ULKOALUEIDEN PUHTAANAPITO			
hiekoitushiekan poisto kestopäällysteeltä		X	
kestopäällysteen pesu		X	
kevätsiivous		X	
roskien poisto		X	
syyssiivous		X	
roska-astioiden tyhjennys		X	
poikkeamista/ongelmista ilmoittaminen	X	X	

VIHERTYÖT			
istutusten hoito		X	
nurmikon hoito		X	
poikkeamista/ongelmista ilmoittaminen	X	X	

LUMITYÖT JA LIUKKAUDENTORJUNTA			
aurausvallien poisto		X	
hiekoitushiekan toimittaminen		X	
liukkauden torjunta		X	
liukkauden torjunta hiekoittamalla koneella		X	
liukkauden torjunta hiekoittamalla käsin		X	
lumen kasaus tontilla sovittuihin paikkoihin		X	
lumen poiskuljetus		X	
lumen poisto koneella		X	
lumen poisto käsin		X	
lumen putoamisvaaran toteaminen ja siitä edelleen ilmoittaminen	X	X	tarvittaessa alueen eristäminen tai turvallisesti saattaminen
lumen varastointi kiinteistön tontilla		X	
polanteiden poisto ja sadevesikaivojen aukaisu		X	
räystäslumien pudottaminen		X	

PIHAKALUSTEIDEN HOITO			
aidat, portit ja niihin rinnastettavat rakennelmat		X	
pihan irtaimet kalusteet	X		
roska-astiat	X		
roska-astoiden tyhjennys		X	