

Toimitiloihin ja asumiseen liittyvät kysymykset sote- toimeenpanossa

2.6.2022 klo 9-12



Toimitiloihin ja asumiseen liittyvät kysymykset sote-toimeenpanossa

Tilaisuuden ohjelma

Tilaisuuden avaus: Jussi Niemi, Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto

Asumispalvelut

- Miten asuntojen vuokrausprosessi kytketään soten asumispalvelupäätöksiin: Pasi Salo, tilakeskuksen päällikkö, Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
- Asumispalveluiden muistilista syksyille 2022: Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto

Kuntien ja hyvinvointialueiden välinen vuokrasuhde

- Asetuksen mukainen vuokrien määrittäminen (laskentaperiaatteet ja esimerkkejä): Harri Isoniemi, toimitusjohtaja, Trellum Consulting Oy
- Vuokrasopimuksen malliasiakirjat (sopimuspohja, yleiset sopimusehdot, vastuurajataulukot): Jussi Niemi, Suomen Kuntaliitto
- Maakuntien tilakeskuksen vuokra-asetukseen liittyvät palvelut (Skenarios-palvelu, vuokrien laskenta, vuokrasopimukset): Esko Korhonen, erityisasiantuntija, Maakuntien tilakeskus Oy



Sote-toimitilojen vuokraus hyvinvointi- alueille – vuokrasopimusmalli ja hyvät käytännöt

Webinaari 02.06.2022

Suomen Kuntaliitto / Jussi Niemi

Vuokrasuhteeseen liittyvä ohjeistus

Ohjeistuksesta yleisesti

**Ohjeita voi soveltaa
käytäntöön vapaasti
haluamallaan
tavalla.**

Työn alla olevia ohjeita:

- Malliasiakirjoja kuntien ja hyvinvointialueiden väliseen vuokrasuhteeseen.
 - Vuokrasopimus pohja
 - Yleiset sopimusehdot
 - Vastuunjakotaulukko
 - Soveltamisohje→ Laatijoina: Suomen Kuntaliitto, Maakuntien tilakeskus Oy, KPMG Oy
- Tiivis ohjeistus asetuksen (272/2022) mukaiseen vuokrien määrittelyyn.
 - Ohjeessa yleistä kuvausta arvojen määrittelyyn liittyen
 - Esitellään kaikki asetuksen mukaiset vuokranmäärittystavat
 - Esimerkkilaskelmin havainnollistettu määrittelyä→ Laatijoina: Suomen Kuntaliitto, Trelum Consulting Oy

Vuokrasuhteen malliasiakirjat

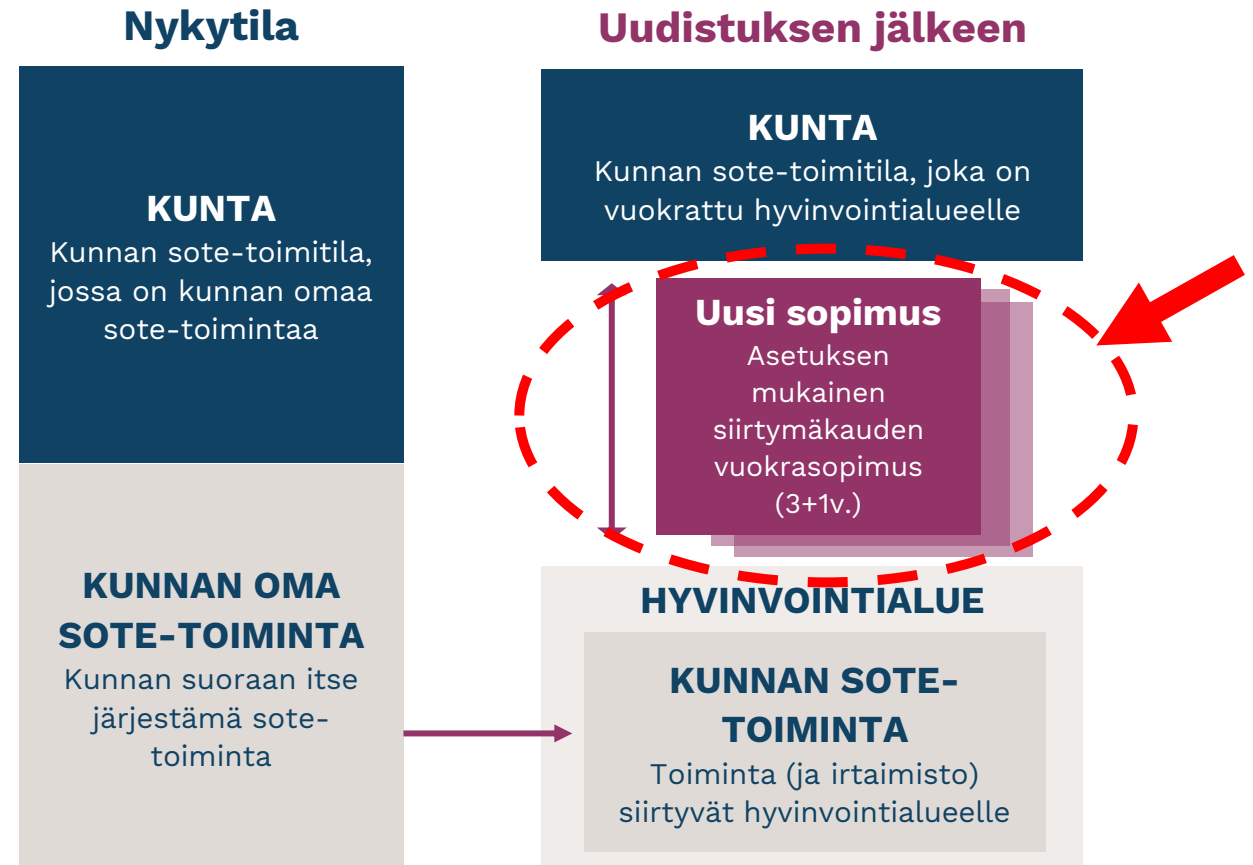
Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

Uudet sopimukset sote- ja pelastustoimen toimitiloista

Hyvinvointialueiden oikeus ja velvollisuus vuokrata kuntien sote-toimitilat (3 v + hyvinvointialueilla lisäksi 1 v optio).

Tänä siirtymäkautena kunnilla ei toimitilojen yhtiöittämisvelvollisuutta. Siirtymäkauden jälkeen kuntien on yhtiöitettävä omistamansa hyvinvointialueille vuokrattavat sote-toimitilat (kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämiseen liittyvä varainsiirtoverovapaus valmistellaan erikseen (aikataulu auki). Aikaisemmin toteutettaville kuntien toimitilajärjestelyille ei ole säädetty varainsiirtoverovapautta.

3 + 1 v siirtymäkauden aikana vuokrataso kuntien ja hyvinvointialueiden välisissä uusissa vuokrasopimuksissa määräytyy valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.



Vuokrasopimusten malliasiakirjat

Vuokrasuhteen sopimusmallit:

Maakuntien tilakeskus, Suomen Kuntaliitto (sekä KPMG Oy) ovat valmistelleet malliasiakirjoja kuntien ja hyvinvointialueiden vuokrasuhteeseen.

Työn alla ovat seuraavat kokonaisuudet:

- Sopimuspohja
- Yleiset sopimusehdot
- Vastuunjakotaulukko
- Soveltamisohje

Asiakirjat ovat olleet kommentoitavana kunnissa (kommentointi päättyi 31.5.2022). Kommenttien perusteella saa vaikutelman, että tällaiset mallit tulevat tarpeeseen ja palaute on ollut rakentavan positiivista.

Vuokrasopimusten malliasiakirjat

Vuokrasuhteen sopimusmallit:

- Malliasiakirjat on laadittu Kuntaliiton ja Maakuntien tilakeskuksen vuokrasopimustyöryhmän työn pohjalta.
- Malliasiakirjojen tarkoituksena on välittää kunnille ja hyvinvointialueille työryhmän näkemys vuokrasopimuksesta sekä siihen sovellettavista yleisistä sopimusehdoista ja muista liitteistä.
- **Ohjeistus sisältää työryhmän suosituksia.** Suositusten avulla työryhmä on pyrkinyt kiinnittämään vuokrasopimuksen osapuolten huomiota erityisesti siihen, miten kunnat ja hyvinvointialueet pystyisivät ennaltaehkäisemään mahdollisten ongelmien syntymistä jo vuokrasopimusta solmiessaan.
- Kuntaliitto ja Maakuntien tilakeskus eivät ota vastuuta vuokrasopimusmallin ja sen liitteiden käyttäjille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokrasopimusmallin käyttäjät sitoutuvat käyttämään vuokrasopimusmallia ja sen liitteitä omalla vastuullaan.
- Ajatus on, että kunnat ja hva:t voivat hyödyntää malliasiakirjoja haluamallaan tavalla ja haluamallaan laajuudella.

Sopimuspohja

Vuokrattavien kohteiden ryhmittely:

- Sopimuksella voidaan vuokrata yksi tai useampi kohde.
- Vuokrasopimusta laadittaessa on ajateltu, että erilaiset vuokrauskohteiden ryhmät voidaan erillisillä vuokrasopimuksilla, tai yhden vuokrasopimuksen sisällä tehtävällä jaolla salkuttaa useampaan ryhmään.
- Salkuttaminen voidaan toteuttaa esimerkiksi vuokrauskohteen käyttötarkoituksen, vuokrauskohteiden vuokrakauden suunnitellun pituuden, vuokrauskohteen rakennustyyppin tai muulla osapuolille sopivalla perusteella.
- Salkuttamisen avulla pyritään ensisijaisesti helpottamaan vuokrasopimusten ja kiinteistömassan hallinnointia.
- Osapuolten on suositeltavaa vuokrasopimusta solmiessaan pohtia miten vuokrasopimusten kokonaisuus olisi helpoiten hallittavissa ja jaetaanko erilaiset vuokrauskohteet omiin salkkuihinsa tai vuokrasopimuksiinsa vai ilmoitetaanko kaikki kohteet suoraan vuokrasopimukseen kaikkine tietoineen.

sopimusnumero ~~xxxxx~~ sivu 1/2

Nimi	Vuokranantajan nimi	Y-tunnus
Osoite	Vuokranantajan osoite	Puhelin Yhteyshenkilön puhelinnumero
Yhteyshenkilö	Yhteyshenkilön nimi	Sähköposti Yhteyshenkilön sähköpostiosoite

Nimi	Vuokralaisen nimi	
Y-tunnus		
Osoite	Vuokralaisen osoite	Puhelin Yhteyshenkilön puhelinnumero
Yhteyshenkilö	Yhteyshenkilön nimi	Sähköposti Yhteyshenkilön sähköposti
Vuokranmaksutili	Vuokralaisen vuokranmaksutili/verkkomaksuosoite (vuokranantaja laskuttaa vuokralaista)	

Luettelo yksittäisistä kohteista tai samansisältöiset esim. **kalustetut kohteet** liitteinä

Tunniste	Kohde	Ovatko kohteet 80%	Voimassaolotila	Pinta-ala yht. (hm ²)	Vuokra yht. (€/kk)
Kohteen tunniste tai tilinumero	Kohteen nimi, osoite ja käyttötarkoitus	Kyllä ☐ / Ei ☐			
(Luettelo kohteista, tai liitteittäin)					
Vuokra yhteensä					

Vuokralleen kohteiden pinta-aloja ei tarkistussmittattu eikä vuokran määrätyllä ole käytetty perusteena pinta-ala. Kaikki hinnat on lomitettu arvovissaverottomina, mutta niistä lisätään laskutuksen yhteydessä kulkijoin vuokran lisäksi verokannan mukainen arvonlisävero.	
Vuokralleann olevien käyttämään tiloja arvovissaveron palautukseen talija vöhenyksen oikeuttavaan toimintaan.	
Kohtien käytöstä, kunnusta, kunnossapidosta jätetä muutostöistä on sovittu yleisellä sopimusehdossa ja vastajunajousluokissa. Mahdolliset poikkeamat on sovitut liitteessä (x).	
Vuokretyökorho	Voimassa olevan korkolan mukainen / muu valittu prosentti, %, %.
Vuokranmaksuajako	Eräpäivä on kunkin kuun 5. päivä / tai epäsuorasti sopima kunkin kuun _____ päivä.

Vuokra-aika	Osoapuolen valinta vuokra-ajan määräytymisen perusteeksi (valitaan jompikumpi)
Vuokra-aika aikaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025, ellei vuokraajain eno sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan audistuksen toimeenpanosta ja siitä koskevasta lainsäädännöstä annettun lain (616/2021) 22 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut vuokranantajalle pidentävänsä vuokra-aikaa vuodelta, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2026.	Vuokra-aika määräytyy lain 22 §:n 1 ja 2 momenttien mukaisesti: ☐
Osoapuolet sopivat sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan audistuksen ja siitä koskevasta lainsäädännöstä annettun lain 22 §:n 1 ja 2 momenttien mukaisesta vuokra-ajasta poikkeavasta vuokra-ajasta. Osoapuolen oikeus poiketa edellä mainitusta vuokra-ajasta perustuu lain 22 §:n 4 momenttiin.	Vuokra-aika määräytyy "Osoapuolen erikseen sopima vuokra-aika" -kohdassa sovitun mukaisesti: ☐
Osoapuolen erikseen sopima vuokra-aika:	

sopimusnumero ~~xxxxx~~ sivu 2/2

Vuokra-alka alkaa	Vuokra-alka päättyy	Hallintaoikeus alkaa

Tarkistustyypin indeksitarkistus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksin perusajankohta on 1961=100. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokraa tarkistamiseksi edeltävän vuoden lokaan ja siltä edeltävän vuoden lokaan vuokratietojen tarkistuksen mukaan.

Vuokravakuutta ei vaadita. ☐

Vuokralainen on maksanut _____ kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden vuokranantajan osoittamalle tilille ☐ . Vuokralainen on antanut muun vakuuden tai takauksen _____ ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista. Vuokravakuus palautetaan vuokra-ajan päätyttyä vuokralaiselle, kun loppukatselmus on tehty ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet suoritetuiksi.

--

1. Vuokrauksen yleiset ehdot
2. Vuokrakohteet ja niiden laskelmat
3. Pohjapiirustukset
4. Vastuunrajoitaulikko
5. Hankesuunnitelma tms.
6. ...

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numeröijärjestyksessä siten, että ristiriitallanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestyksnumero on pienempi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle

Paikka ja aika		Paikka ja aika	
Vuokranantaja		Vuokralainen	
Vuokranantajan alekirjoittaja 1 Titteli	Vuokranantajan alekirjoittaja 2 Titteli	Vuokralaisen alekirjoittaja 1 Titteli	Vuokralaisen alekirjoittaja 2 Titteli

Yleiset sopimusehdot

Vuokrasopimuksen yleiset ehdot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä vuokrauksessa.

Sisällys

- 1 Vuokrauskohde
- 2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt
- 3 Vuokra-aika
- 4 Vuokra
- 5 Osapuolten välinen yhteistoiminta
- 6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot
- 7 Henkilötietojen käsittely
- 8 Muut ehdot

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT KUN- NAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokruksen peruste

Tämä vuokrasopimus solmitaan, koska sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voima-panosta annetun lain (616/2021, myöhemmin myös "voima-panolaki") 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissai- raanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Voima-panolain 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastus- toimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokra- sopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päi- vään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuo- della ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuu- kautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päät- tymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilo- jen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykä- lässä säädetään.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa, kuin vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta edellyttää, olettaen että vuokrauskohteessa harjoitet- tava toiminta on kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokra- laisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökoke- musta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa

tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokran- antajalle ennen vuokrasopimuksen alkamista.

Vuokranantaja on velvollinen kuitaamaan vuokralaisen toimittamat tiedot vastaanotetuksi ja mahdollisista vuokra- laisen tekemistä olennaisista havainnoista, vaatimuk- sista ja niiden edellyttävistä toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhti- öille tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa ole- valla yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokra- sopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja ~~edelleenvuokra- tusta~~ vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräys- vallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteen kirjallinen suostumus ali- tai ~~edelleenvuokratessaan~~ vuokrauskohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perustel- tua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai ~~edelleenvuokralaisella~~ ei ole oikeutta vuokranan- tajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suos- tumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokra- uskohde konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolel- le ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokra- uskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokraus- kohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopi- muksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistus- oikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutussopimukseen mää- räys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeu- den siirrosta huolimatta.

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokra- sopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpitovastuun sopimisen periaatteet on määritelty valtioneuvoston asetuksessa kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 (272/2022) (myöhemmin myös "vuokrasopimusasetus") sekä tämän sopimuksen liitteestä olevasta vastuunjakotaulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei edellä mainitusta vuokrasopimusasetuksesta muuta johdu tai vastuunjakotaulukossa ole muuta sovittu.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on vuokrauskohteen säilyttäminen vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokra- sopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokraus- seta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttä- mässä asianmukaisessa kunnossa. Vuokranantajan ylläpi- tovastuuta ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra- aikaan. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koske- vien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräys- ten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennai- sesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitel- lään ja sovitaa osapuolten välisissä yhteistyökokouk- sissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat käsittelemään asian osapuolten hyväksymän sisäilmaongelmien ratkai- suprosessin mukaisesti. Vuokraukseen sovelletaan kul- loinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (so- siaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellistä olosuhteista sekä ulkopuo- listen asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015)

tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja haitta-ainerajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoi- tamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä huolehti- maan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

2.3 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustyöt

Vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -kor- jauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustyöstä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskor- jauksesta, mikäli toimenpide on välttämätön vuokraus- kohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitä- miseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttä- miseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säästöjen ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuokra- rantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioita- essa otetaan huomioon vuokrasopimuksen kesto.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa sellaisia vuokrauskohteen kunnossapito- tai korjaustyötä taikka muutostyötä, perusparannusta tai peruskorjausta, joita vuokranantaja ei ollut vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa olleen lainsäädännön ja/tai hyvinvoin- tialueelle liittyvien sopimusten perusteella velvoitettu suorittamaan.

Lainsäädännön muuttuessa suoritettavista toimenpi- teistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaa osapuolten välillä erikseen ennen mahdollisiin korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä.

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustyöt

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellai- sista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossaan olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista

Vastuunjakotaulukot

Vastuunjaon yksityiskohtaisempi erittely:

- Vastuunjakotaulukolla vuokrasopimuksen osapuolet sopivat yksityiskohtaisesti vuokrauskohteiden kustannus-, huolto ja ylläpitovastuista. Vastuunjakotaulukko täydentää ja täsmentää vuokrasopimusta ja sen yleisiä ehtoja sekä määrittää osapuolten vastuita tarkemmin.
- Vastuunjakotaulukossa on omat välilehtensä sairaaloille, sote- ja hyvinvointikiinteistöille, asumispalveluille, paloasemille sekä muille yleisesti käytettävissä oleville tiloille kuten toimistoille.
- Vuokrasopimustyöryhmä on tehnyt alustavan ehdotuksen vastuun jakautumisesta osapuolten välillä kuhunkin vastuunjakotaulukkoon.
- Ehdotuksia laadittaessa on noudatettu periaatetta, jonka mukaisesti kiinteistön rakenteet ja kiinteistön toimintaan liittyvistä järjestelmistä ja laitteista vastaa lähtökohtaisesti vuokranantaja.
- Vastaavasti kiinteistössä harjoitettavaan toimintaan liittyvät vastuut on asetettu pääasiassa vuokralaiselle.
- Vuokrasopimusta solmittaessa osapuolten tulee kuitenkin käydä vastuunjakotaulukot kohta kohdalta läpi, jotta osapuolet voivat varmistua siitä, että vastuu jakautuu osapuolten välillä kussakin tapauksessa tarkoituksenmukaisella tavalla.

6 välilehteä...

2.LVI- JÄRJESELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)											
	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	Lämmitysjärjestelmät										
	- kaukolämmön liittymismaksut										
	- lämmitysjärjestelmät										
	- erityislaitteistot										
2	Vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- liittymismaksut										
	- vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- puhtaan veden järjestelmät										
	- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										
	- kiintokalusteet										
	- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										
	- hiekan- öljynerotuskaivot										
	- rasvanerotuskaivot										
	- laboriorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
3	Ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat										
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
	paineenpitojärjestelmä										
	- jäähdytysjärjestelmät										
	- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
	- kiinteistöön kuuluva osuus										
	- muut osuudet										kiinteät
	- Päätelaitteiden ja konvektorien puhdistus										
	- Kohdepoistot										
4	Kylmätekniset järjestelmät										
	- tavanomaiset kylmäsäilytys- ja pakastetilat laitteineen										
	- vaativammat tilat ja laitteet										
5	Paine- ja kaasuverkostot										kuivaushuone
	- painelaitteen käytönvalvoja										pyykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pyykinpesu r
	- liittymismaksut										miehistötilat
	- tuottolaitteet										
	- säiliöt ja verkostot										
	- prosessilaitteet										
6	Höyryjärjestelmät										
	- painelaitteen käytönvalvoja										
	- höyrykattilat										
	- verkostot lauhdejärjestelmineen										
	- prosessilaitteet										
7	Palontorjuntajärjestelmät										
	- liittymismaksut										
	- kiinteistöön tarv. laajuudessa - rak. luvan										
6. TILOJEN YLEINEN VARUSTUS JA KALUSTUS (VARUSTELU JA YLLÄPITO)											
	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit										
2	- kiinteät pöydät										
3	- irtokalusteet										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naulakot										
5	- sälekaihtimet										
6	- verholaudat, -kiskot ja liu'ut										
7	- ikkunaverhot										
8	- pimennysverhot										
9	- ovikilvet- ja numerot										
	- nimikilvet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
11	- ilmoitus- ja kiinnitystaulut										
12	- liitutaulut										
13	- valkokankaat										kiinteät
14	- pyyheautomaatit										
15	- paperipyyheteline										
16	- saippua-annostelijat										
17	- lauteet										
18	- kiukaat										
19	- kiuaskivet/vaihto										
20	- vaatekuivain										kuivaushuone
21	- siivouksen pyykinpesukone										pyykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pyykinpesu r
22	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone										miehistötilat
23	- kukkalaatikot sisällä										
24	- roskakorit sisällä										
25	- urheiluvälinekaapit										
26	- hyppytelineet										
27	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
28	- puolapuut, koripallotelineet										
29	- kuntosalilaitteet										

**”Älkää miettikö ensimmäisenä
kustannuksia – miettikää ensin
häiriöttömän toiminnan
toteuttamiseen liittyvät vastuut ja
riskit”**



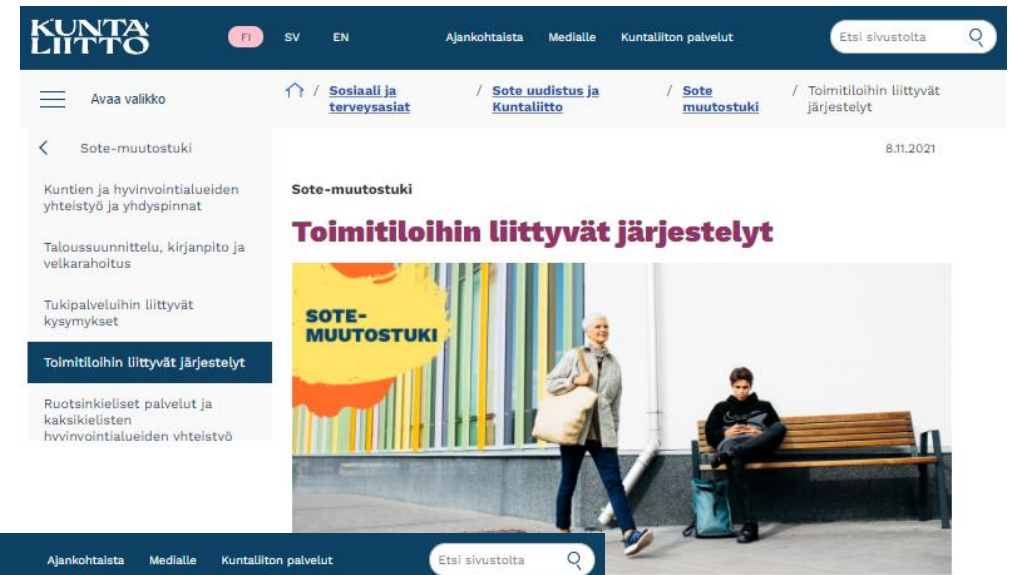
**“Yhteistyön
merkitys korostuu.”**

Kuntien ja
hyvinvointialueiden
tulisi perustaa
yhteistyön
rakenteita.

Lisätietoa

Muutostukiaineisto:

- Kuntaliitto on koonnut verkkosivuille sote-uudistukseen liittyvää muutostukiaineistoa.
- Toimitiloja koskevalle sivulle on koottu perustietoa kiinteistöomaisuuden siirtoa koskevista kysymyksistä ja siihen liittyvistä tehtävistä ja vaihtoehdoista.
- <https://www.kuntaliitto.fi/sosiaali-ja-terveysasiat/sote-uudistus-ja-kuntaliitto/sote-muutostuki/toimitiloihin-liittyvat-jarjestelyt>





Kiitos!

Suomen Kuntaliitto / Jussi Niemi



www.kuntaliitto.fi