

VUOKRASOPIMUS

Osapuolet

Vuokranantaja:

Korhonen Yhtiöt Oy
Y-tunnus: 0167872-9
Lukkotie 9, 80100 Joensuu

Vuokralainen:

Joensuun kaupunki
Torikatu 19 A, 80100 Joensuu
Postitusosoite: PL 59, 80101 Joensuu
Y-tunnus: 0242746-2

Vuokrattavat Kohteet

Kohde 1.

Kiinteistö Oy Torikatu 19:n omistaman uudisrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat 580 m²:n ja 175 m²:n suuruiset. Liitteenä olevaan pohjapiirrokseen (liite 1.1), merkityt liike- ja toimistotilat, yhteispinta-alaltaan 755 m².

Kohde 2

Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon omistaman, osoitteessa Koskikatu 5 sijaitsevan rakennuksen 3. kerroksessa sijaitseva toimistohuoneisto n:o 58, pinta-ala 250 m² (liite 1.2).

Kohde 3.

Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon omistaman, osoitteessa Koskikatu 5 sijaitsevan rakennuksen 3. kerroksessa sijaitseva toimistohuoneisto n:o 59, pinta-ala 768 m² (liite 1.3).

Vuokra-aika

Kaikkien kolmen vuokrakohteen määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa 2.12.2024 ja päättyy 01.12.2029.

Sopimus jatkuu määräaikaisen sopimuskauden päättyttyä toistaiseksi voimassa olevana molemminpuolisella 12 kuukauden irtisanomisajalla. Mikäli sopijapuoli haluaa, että sopimus päättyy 01.12.2029, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa asiasta toiselle sopijapuolelle viimeistään 30.11.2028.

Kummallakin sopijapuolella on määräaikaisen sopimuskauden päättyttyä oikeus sanoa sopimus irti siten, että irtisanominen koskee ainoastaan yhtä tai kahta tai kolmea edellä

mainittua vuokrasopimuksen kohdetta. Mikäli näin tapahtuu, vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sen tai niiden kohteiden osalta, joita irtisanominen ei ole koskenut

Käyttötarkoitus

Vuokrakohteen 1 käyttötarkoitus on toimisto- ja liiketila, ja kohteiden 2. ja 3. toimistotila.

Vuokran määrä

Pääomavuokrat

Vuokran määrä kaikissa kohteissa on neliöperusteinen.

Kohteen 1. pääomavuokra on 19,50 €/m²/kk,

Kohteen 2. pääomavuokra on 22,27 €/m²/kk ja

Kohteen 3. pääomavuokra on 14,17 €/m²/kk.

Hoitovuokrat

Kohteen 1. hoitovuokra on 2,90 €/m²/kk, ja

Kohteiden 2. ja 3. hoitovuokra on 4,56 €/m²/kk.

Vuokrat yhteensä

Kohteen 1. vuokra on yhteensä 22,40 €/m²/kk, eli yhteensä 16 912,00 €/kk

Kohteen 2. vuokra on yhteensä 26,83 €/m²/kk, eli yhteensä 6 706,82 €/kk

Kohteen 3. vuokra on yhteensä 18,73 €/m²/kk, eli yhteensä 14 384,25 €/kk.

Kokonaisvuokrat yhteensä 38 003,07 €/kk, eli 456 036,84 €/v.

Kaikkiin edellä mainittuihin vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, joka tällä hetkellä on 24 %.

Vuokrien tarkistaminen

Pääomavuokrat

Kaikkien kolmen vuokrakohteen pääomavuokrat sidotaan 100 %: sti elinkustannusindeksiin (1951=100). Perusindeksinä käytetään indeksin marraskuun 2024 pistelukua, ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden marraskuun pistelukua. Vuokran tarkistukset tapahtuvat aina kalenteri-vuoden alussa, ensimmäisen kerran tammikuussa 2026. Vuokran määrää ei kuitenkaan lasketa, vaikka indeksi olisi negatiivinen.

Hoitovuokrat

Kohteet 1-3.

Kaikkien kohteisen hoitovuokra on 100 %:sti sidottu Tilastokeskuksen ylläpitämään Kiinteistön ylläpidon indeksin (2015 = 100) kokonaisindeksiin. Perusindeksinä käytetään ko. indeksin vuoden 2024 kolmannen kvartaalin (Q 3) pistelukua, ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden kolmannen kvartaalin (Q 3) pistelukua. Vuokran tarkistus tapahtuu kunkin tammi-kuun alussa, ensimmäisen kerran tammikuussa 2026. Vuokraa ei kuitenkaan lasketa, mikäli indeksi on negatiivinen

Edellä sovitun hoitovuokran lisäksi vuokralainen on kohteiden 2. ja 3. osalta velvollinen maksamaan Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maakuntatalon yhtiöjärjestyksen 5 §:n 2. kappaleessa määriteltyä vedestä maksettavaa korvausta. Tämä korvaus on sekä määrän että tarkistusajankohtien osalta sidottu ko. kiinteistösakeyhtiössä noudatettavaan käytäntöön.

Käyttökorvaukset

Vuokralainen vastaa vuokratilojen sähköstä erillisen mittauksen mukaisesti ja tekee oman sähkösopimuksen. Samoin vuokralainen vastaa huoneistoissa kulutetusta vedestä siten kun edellä on erikseen sovittu.

Muut vuokralaisen vastuut ja velvoitteet määritellään sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokravakuus

Vuokralainen ei aseta vuokravakuutta.

Tilojen kuntoon ja varustukseen liittyviä asioita

Kohteen 1. tilat saatetaan vuokranantajan kustannuksella siihen laatu- ja varustetasoon, joka vastaa sitä tasoa, johon samassa rakennuksessa olevat, 21.4.2021 solmitulla sopimuksella Joensuun kaupungille vuokratut tilat, oli vuokranantajan toimesta niiden hallintaa vuokralaiselle luovutettaessa saatettu, kuitenkin ottaen huomioon ne huonekortin ja talotekniset poikkeamat, jotka on kuvattu huonekortissa (2.1-2.2) LVI- ja sähköteknisessä työselostuksessa (liitteet 3.1.- 3.2.)

Sopimuksen liitteenä (liitteet 1.1-1.3) on Kohteita koskevat pohjakuvat, joista ilmenee Kohteen huonejako.

Kohteet 2. ja 3. saatetaan vuokra-ajan alkamiseen mennessä vuokranantajan toimesta ja kustannuksella siihen laatu- ja varustetasoon, joka ilmenee tämän sopimuksen liitteenä olevista huonekorteista (liitteet 2.1 – 2.4), sekä LVI- ja sähköteknisistä työselityksistä (liitteet 3.1-3.2)

Kulunvalvontajärjestelmät

Vuokranantaja toteuttaa, edellä mainittuun pääomavuokraan sisältyen kaikkiin vuokrakohteisiin vuokralaisen vaatimukset täyttävän ja vuokralaisen suunnitteluohjeiden

mukaisesti toteutettavan kulunvalvonta- ja kamerajärjestelmän, kulunvalvontajärjestelmän ovet ovat merkitty KV-merkinnällä pohjapiirustuksissa sekä kamerajärjestelmä on julkisissa käytävä tiloissa. Järjestelmän tulee olla toimintakunnossa vuokrasuhteen alkaessa.

Kulunvalvonta- ja kamerajärjestelmän suunnittelusta, asennuksesta, laitehankinnoista ja näihin rinnastettavista hankintakustannuksista aiheutuvat kustannukset, mukaan lukien arvonlisävero, maksaa vuokranantaja.

Kaikista kulunvalvonta- ja kamerajärjestelmän ohjelmistohuoltoon, säätöön ja näihin rinnastettaviin toimiin liittyvistä kustannuksista vastaa vuokralainen. Laitteiden mekaanisten vikojen korjauksista, jotka eivät johdu vuokralaisesta vastaa vuokranantaja. Laitteiden uusimisesta vastaa vuokralainen, niiden tullessa elinkaarensa päähän.

Vuokrasuhteen päättyessä kulunvalvonta- ja kamerajärjestelmä siirtyy korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Erimielisyydet

Sopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta. Erimielisyydet, joita sopimuksen osapuolet eivät keskinäisin neuvotteluin saa ratkaistuksi, käsitellään Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Joensuussa XX.3.2024

Korhonen Yhtiöt Oy

Joensuun kaupunki

Juha Korhonen
toimitusjohtaja

LIITTEET

n:o 1.1 kohteen 1. pohjapiirros, TE2025 755 m2 TK19 kerros 1

n:o 1.2 kohteen 2. pohjapiirros, TE2025 250m2 Carelicum kerros 3

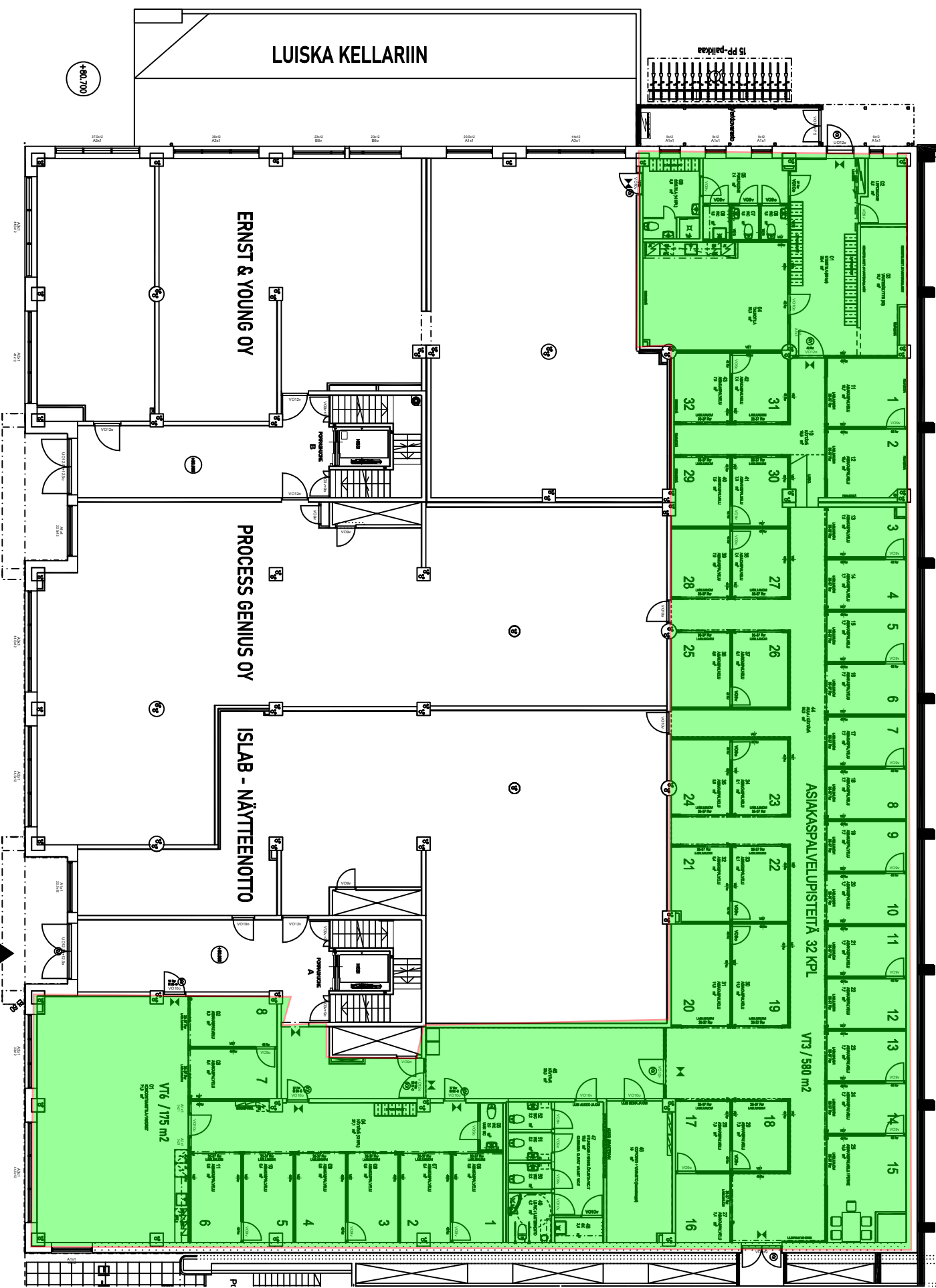
n:o 1.3 kohteen 3. pohjapiirros TE2025 768m2 Carelicum kerros 3

n:ot 2.1.- 2.4. Kohteiden huonekortit

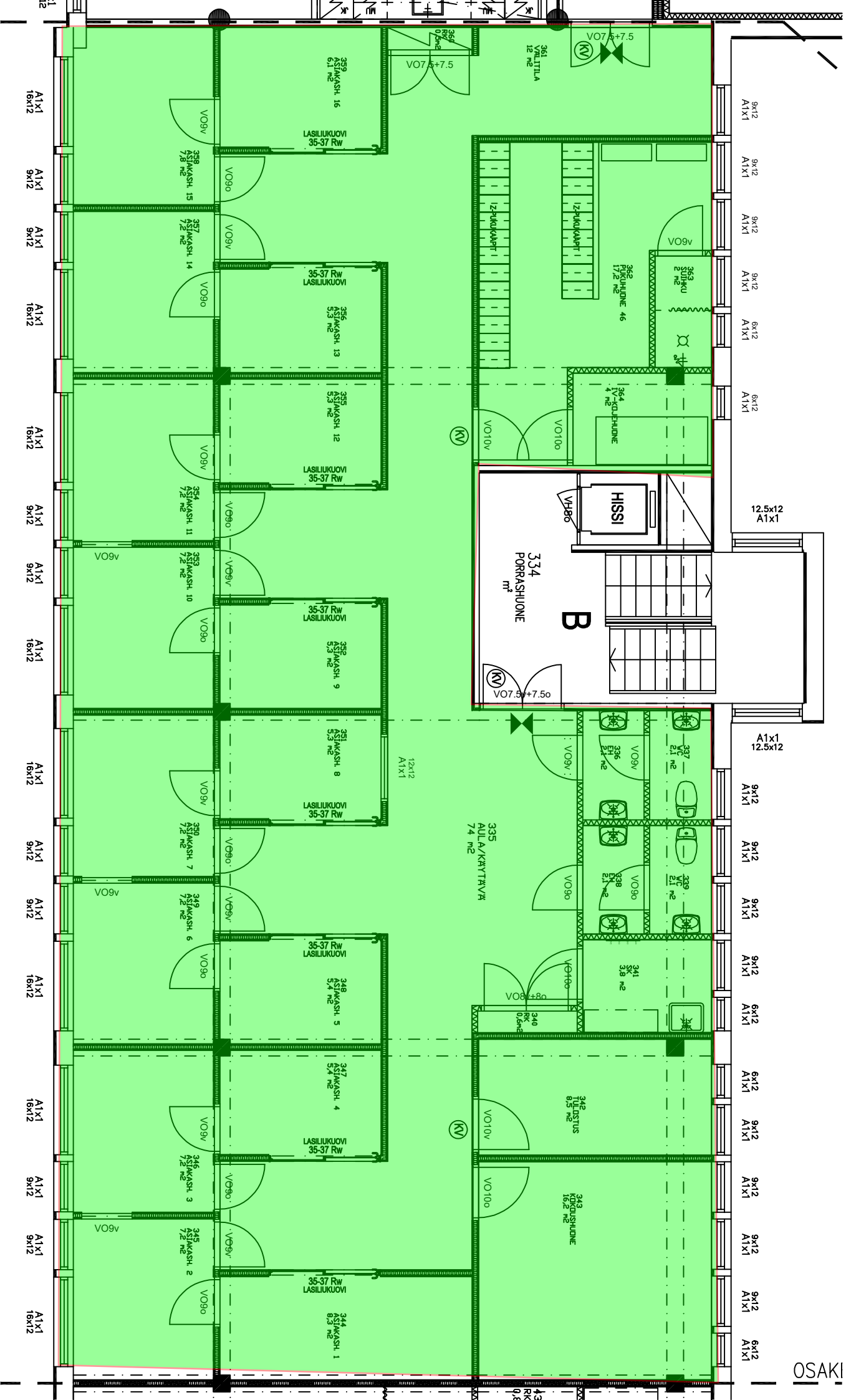
n:o 3.1 Te2025 TK19 ja Carelicum LVI-työselvitys 05022024

n:o 3.2 Sähkötekniinen kuvaus TE2025 tiloista

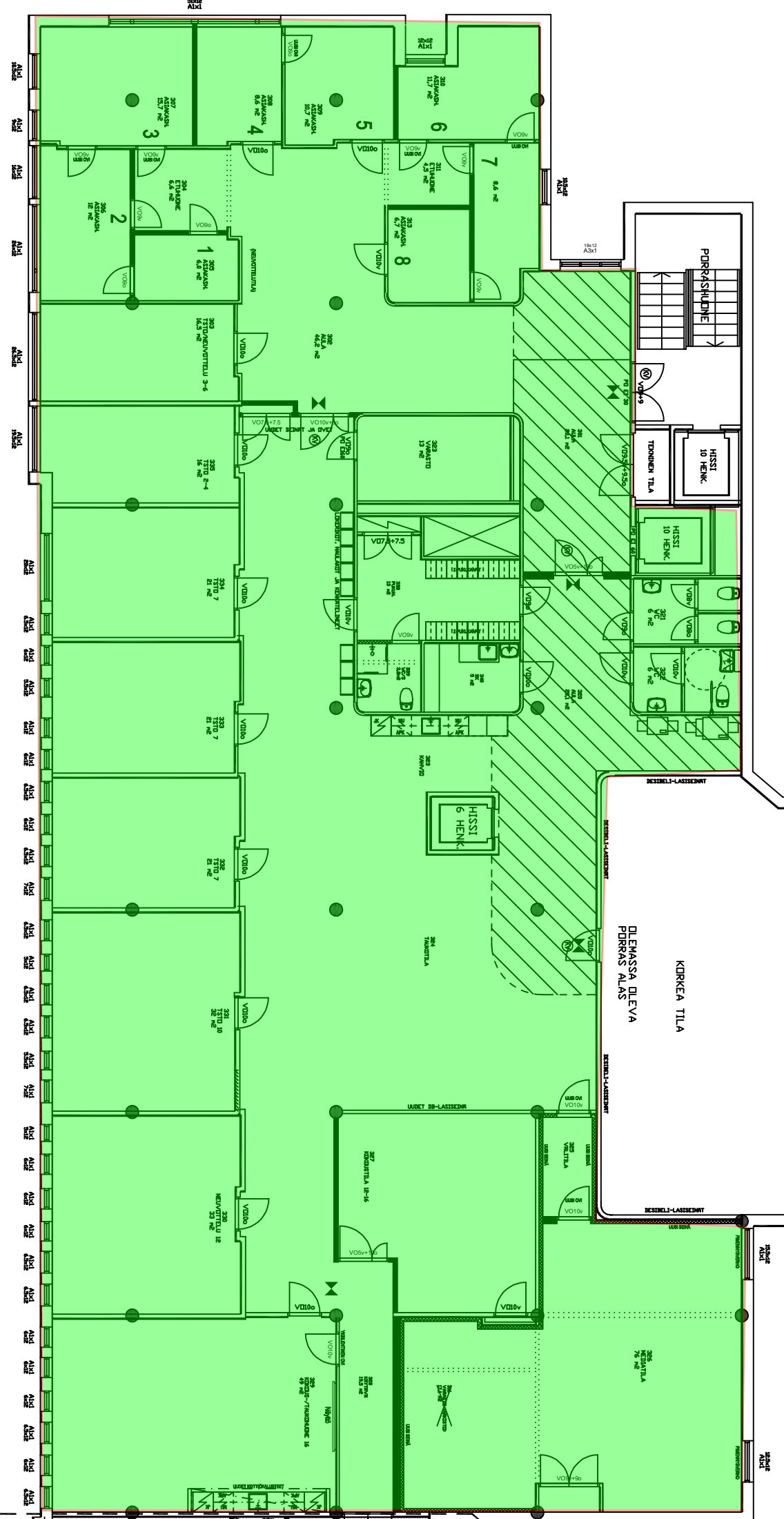
n:o 4 vastuunjakotaulukko Joensuun Kaupunki TE2025



TK19 / TE-KESKUS / kerros 1 / 580 + 175 h-m2 = 755 m2
TORIKATU



CARELICUM / TE-KESKUS / kerros 3 / 250 h-m2



CARELICUM / TE-KESKUS / kerros 3 / 768 h-m2

Vuokrasopimuksen liite

Muutettava ravintolan keittiötila ja ravintolasali;

- olemassa olevien ja jäävien sosiaali-tilojen lisäksi rakennetaan uusia wc- ja sk-tiloja
- ei kosteissa tiloissa jäävien seinien laatoituspinnoitukset koolata ja levytetään, tasoitetaan ja maalataan

- KOSTEAT TILAT

- Lattia

- tasoitetaan, tehdään kaadot ja uudet lattiakaivot, lattia vesieristetään ja laatoitetaan

- Seinät

- laatoitetut seinät säästetään
 - uudet kevytrakenteiset seinät laatoitetaan

- Katto

- Uusi akustoiva avattava T-lista alakatto (600x600 mm) vinyylipintainen kipsilevy tai akustolevy

- Muuta

- ovet laminaattipintaisia
 - LVISA-erikoissuunnitelmien mukaan

- KUIVAT TILAT

- Lattia

- keittiön osalla lattiat oikaistaan keittiön osalla esim. plaanolla, entiset lattiakaivot tulpataan, lattian päällystetään julkisen tilan vinyylilankuilla
 - ravintolasalin osalla jätetään entinen julkisen tilan vinyylilankkulattia (seinät rakennetaan valmiin lattian päälle ja yläosa kiinni holviin)

- Seinät

- uudet kevyet seinät dB48 Rw, tasointi ja maalaus (tarvittaessa lisätään seinään liimattavia akustointilevyjä Ecophon Wall)

- Katto

- kusittava akustoiva moduulikatto

- Muuta

- keittiön kiintokalusteet kalustesuunnitelmien mukaan
 - liukuovet lasi-/alumiiniprofiilirakenteisia min. dB35 Rw, välitiet laminaattipintaisia
 - LVISA-erikoissuunnitelmien mukaan
 - irtokalusteet ja tilaelementit tilaajan hankinnassa

Vuokrasopimuksen liite

Rakennettavat tilat;

- Lattia
 - lattiat tasoitetaan ja päällystetään julkisien tilan vinyylilankuilla
- Seinät
 - uudet kevyet seinät dB48 Rw, tasoitus ja maalaus (tarvittaessa lisätään seinään liimattavia akustointilevyjä Ecophon Wall)
- Katto
 - Uusi akustoiva avattava T-lista alakatto (600x600 mm) akustolevykatto
- Muuta
 - liukuovet lasi-/alumiiniprofiilirakenteisia min. dB35 Rw, väliovet laminaattipintaisia
 - vastaanottotiski erikoissuunnitelmien mukaan
 - LVISA-erikoissuunnitelmien mukaan
 - irtokalusteet ja tilaelementit tilaajan hankinnassa
 - keittiön kiintokalusteet kalustesuunnitelmien mukaan

Vuokrasopimuksen liite

Saneerattavat tilat;

- Lattia
 - lattian olemassa olevat graniittipinnat säästetään ja vanhat kokolattiamatot uusitaan julkisen tilan kokolattiamatto / RTV:n Cobalt & Quarz tekstiililaatta 50x50 cm
 - parkettilattiat pääosin jo valmiiksi hiottuja ja käsiteltyjä ja pieneltä osin ne hiotaan ja käsitellään
- Seinät
 - entiset seinät säilytetään ja korjausmaalataan
 - seinien läpi menevät sähkö- ja LVI-asennukset yms. raot tiivistetään
- Katto
 - entiset vanhat alakatot puretaan ja uusitaan akustoiviksi moduulikatoiksi
 - osa alakatoista on jo uusittu, mutta niitä voidaan joutua avaamaan tekniikan ja välitilan puhdistamisen takia
- Muuta
 - entiset väliovet säilytetään
 - ison aulan ja ko. tilojen välinen lasiväliseinä ummistetaan yläosaltaan ja nykyisiin lasiosiin lisätään lasit siten, että kokoanisuus täyttää dB35 Rw-luokan erikoissuunnitelmien mukaan
 - LVISA-erikoissuunnitelmien mukaan
 - irtokalusteet ja mahdolliset tilaelementit tilaajan hankinnassa

Vuokrasopimuksen liite

Saneerattavat tilat;

- olemassa olevat rakenteet puretaan betonipinnoille asti
 - lattian, seinien ja katon rajat tiivistetään, pinnat puhdistetaan
 - kaikki pinnat ja rakenteet rakennetaan uudelleen
-
- KOSTEAT TILAT
 - Lattia
 - tasoitetaan, tehdään kaadot ja uudet lattiakaivot, lattia vesieristetään ja laatoitetaan
 - Seinät
 - uudet kevytrakenteiset seinät laatoitetaan
 - Katto
 - Uusi akustoiva avattava T-lista alakatto (600x600 mm) vinyylipintainen kipsilevy tai akustolevy
 - Muuta
 - ovet laminaattipintaisia
 - LVISA-erikoissuunnitelmien mukaan
-
- KUIVAT TILAT
 - Lattia
 - lattiat tasoitetaan ja entiset lattiakaivot tulpataan, lattian päällystetään julkisien tilan vinyylilankuilla
 - Seinät
 - uudet huonetilojen väliset kevyet seinät dB48 Rw, tasointi ja maalaus (tarvittaessa lisätään seinään liimattavia akustointilevyjä Ecophon Wall)
 - Katto
 - uudelleen rakennettava akustoiva moduulikatto
 - Muuta
 - Keittiön kiintokalusteet kalustesuunnitelmien mukaan
 - sosiaalitilojen Z-pukukaapit
 - ovet laminaattipintaisia dB35 Rw
 - LVISA-erikoissuunnitelmien mukaan
 - irtokalusteet ja tilaelementit tilaajan hankinnassa

KOY TORIKATU 19 / CARELICUM, TE-KESKUS, LVI-TEKNISET MUUTOKSET TILOISSA

Yo. rakennusten tiloissa tehdään seuraavat LVI-tekniset muutostyöt TE-keskuksen tiloja varten.

Tilojen sisäilmaluokka S2.

Koy Torikatu 19 1.kerros:

Nykyisen ravintolakeittiön osalta puretaan tarvittavin osin seinillä olevia vesijohtovarauksia. Lattiakaivot jätetään uuden lattiarakenteen alle, mutta viemärit tulpataan kellarissa mahdollisten hajuhaittojen estämiseksi. Uusille WC-tiloille vesijohdot ja viemärit.

Nykyisen ravintolan ulkoseinää vasten oleviin tiloihin tehdään lämmitysjärjestelmä (patterit putkituksineen ja termostaatteineen), muihin tiloihin lämmitystä ei rakenneta.

Nykyistä keittiötilaa palveleva ilmanvaihtokone otetaan pois käytöstä ja tilan nykyinen ilmanvaihtokanavointi höyrykupuineen poistetaan pois (tilaan tulevat huoneen jatkossa "ravintolan" ilmanvaihtokoneen takana).

Keittiö- ja ravintolatiloja palvelee oma ilmanvaihtokone (nykyisen ravintolan kone, jossa keskitetty jäähdytys ja ilmalämmitys), joka otetaan tilojen ilmanvaihdon käyttöön. Kaikki tilat kanavoidaan uudestaan (tilakohtaiset tulo- ja poistoilmalaitteet äänenvaimentimiseen). Tilojen ilmanvaihto toimii ns. vakioilmanvaihdoilla, jossa tilojen käyttäjillä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa huonekohtaisesti ilmanvaihdon määrään ja lämpötilaan (lämpötilan säätö muutaman huonelämpötila-anturin mittaustulosten perusteella).

Liiketila VT6 tehdään LVI-tekniikan osalta muun rakennuksen toimistotilojen tasoon (jäähdytys huonekohtaiselle säädöllä)

Käyttäjän serveri-/palvelintilaa varten varaudutaan omalla jäähdytysjärjestelmällä (arvioitu jäähdytystehontarve 4 kW).

Carelicum 3.kerros / tila 770 m²:

Tilojen nykyiset vesi- ja viemäri- sekä lämpöjohdot jäävät käyttöön ilman muutoksia.

Tiloja palveleva ilmanvaihtojärjestelmä kanavineen ja päätelaitteineen jää käyttöön. Nykyiseen järjestelmään tehdään päätelaite- ja kanavointimuutoksia ainoastaan tilassa 318 Aula sekä korkean aulatilan rajapinnassa (pätelaite-/kanavointimuutoksia). Nykyisessä ilmanvaihtojärjestelmässä on keskitetty tuloilman viilennys). Tilojen ilmamäärät mitataan ja säädetään.

Tilojen ilmanvaihto toimii ns. vakioilmanvaihdolla, jossa tilojen käyttäjillä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa huonekohtaisesti ilmanvaihdon määrään ja lämpötilaan (lämpötilan säätö muutaman huonelämpötila-anturin mittaustulosten perusteella).

Carelicum 3.kerros / tila 250 m²:

Uusiin rakennettaviin WC-tiloihin tehdään vesi- ja viemärijohdot kalusteineen.

Tilojen nykyiset lämpöpatterit putkistoineen jätetään käyttöön, mutta kaikki patteritermostaattit uusitaan.

Tiloissa olevan nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä puretaan pois. Tiloihin asennetaan uusi tätä tilaa palveleva lämmöntalteenotolla ja koneen sisään rakennetulla viilennyskoneikolla varustettu ilmanvaihtokone. Kanavoinnit päätelaitteineen jne. uusitaan.

Tilojen ilmanvaihto toimii ns. vakioilmanvaihdolla, jossa tilojen käyttäjillä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa huonekohtaisesti ilmanvaihdon määrään ja lämpötilaan (lämpötilan säätö muutaman huonelämpötila-anturin mittaustulosten perusteella.

INSINÖÖRITOIMISTO KURKINEN OY

Juha Kurkinen, LVI-ins

Torikatu 19: VT 3 580m2 ja VT6 175 m2

- Valaistus työtilat ja käytävät toteutettuna katopintaan asennettavilla 600x600 valaisimilla ohjaus oven pielestä painonapilla
- Työskentelytiloissa pystykanava pöydän vieressä, jossa pistorasiat ja ATK-piste
- Yleiset tilat langattomassa verkossa, tukiasemille ATK pisteet huomioitu
- Neuvottelutiloissa normaali varustus (2 HDMI piste/tila)
- Paloilmoitinjärjestelmän laajennus tiloihin
- Kulunvalvonta ja kaapelointi pohjapiirroksessa (KV) merkityille oville
- Kameravalvonnan kaapelointi ja kamerat "Yhteisiin" tiloihin
- Rikosjärjestelmän kaapelointi "Yhteisiin" tiloihin (ei työskentely tiloihin)

3 Kerros Carelicum 768 m2

- Valaistus uusitaan 600x600 valaisimiin pääsääntöisesti entiseen kaapelointiin
- Sähkökalusteet uusitaan (johtokanavissa nykyiset)
- Sähkön mittausjärjestelyt nykyiset
- Työpisteille toimistoihin pistorasiapylväät ja ATK-pisteet 1 pylväs/ 2 työpistettä sekä osalle työpisteitä ulkoseinällä pistorasiat+ ATK-pisteet (vanhat kourut)
- Yleiset tilat, kokoushuoneet langattomassa verkossa, tukiasemille ATK pisteet huomioitu
- IV laitteiden sähköistys tarvittavilta osin
- Neuvottelutiloissa normaali varustus (3 HDMI piste/tila)
- Paloilmoitin järjestelmän ilmaisimet tarkastetaan ja muutetuille huone alueelle lisätään
- Kulunvalvonta ja kaapelointi pohjapiirroksessa (KV) merkityille oville
- Rikos ja kameravalvonnan kaapelointi ja kamerat "Yhteisiin" tiloihin
- Tarvittavat purkutyöt

3 kerros 255 m2

- Valaistus uusitaan 600x600 valaisimiin pääsääntöisesti entiseen kaapelointiin
- Sähkökalusteet uusitaan ja lisätään yksi uusi keskus
- Työskentelytiloissa pystykanava pöydän vieressä, jossa pistorasiat ja ATK-piste
- Paloilmoitin järjestelmän ilmaisimet tarkastetaan ja lisätään
- Kulunvalvonta ja kaapelointi pohjapiirroksessa (KV) merkityille oville
- Rikos ja kameravalvonnan kaapelointi ja kamerat "Yhteisiin" tiloihin
- Tarvittavat purkutyöt

VASTUUNJAKOTAULUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen KOY= Vuokranantaja
RAKENNUSTEKNISET OSAT				
POHJARAKENTEET	Korjaustyöt	x		
ULKOVARUSTEET	Maalaustyöt	x		
	Korjaustyöt	x		
	Huoltotyöt ja puhtaanapito	x		
ANTURAT JA PERUSMUURIT	Peruskorjaus	x		
	Kunnossapito	x		
	Puhtaanapito	x		
LATTIAN PINTARAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Pintojen maalaustyöt, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Lattiapinnoitteen paikkakorjaus, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Pintojen siivous		x	
	Lattiapinnoitteen uusiminen	x		
VÄLIPOHJAN RAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Pintojen huoltomaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Alakaton pinnoitteen huoltokorjaus	x		
	Lattiapinnoitteen huoltokorjaus, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Pintojen siivous		x	
ULKOSEINIEN RAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
	Kunnossapito	x		
VÄLISEINIEN RAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Vuosikorjaus	x		
	Pintojen ylläpitokorjaus, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Pintojen siivous		x	
YLÄPOHJAN RAKENTEET JA VESIKATE (esitetään poistettavaksi tämä kohta kokonaan)	Peruskorjaus			
		x		
	Kunnossapito	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
	Pinnoitteen tai eristeen paikkaustyöt	x		
SAVUPOISTOLUUKUT	Peruskorjaus	x		
KATTOIKKUNAT	Kunnossapito	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
	Kattoikkunat/savunpoisto testaus	x		
IKKUNAT	Peruskorjaus	x		
	Sisäpuoliset maalaustyöt, paikkamaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Sisäpuoliset maalaustyöt, paikkamaalaus, vuosikorjaustarve	x		
	Tiivistykset, yksittäiset ikkunat	x		
	Helojen korjaus (yksittäiset)	x		
	Helojen voitelu	x		
	Sisäpuolen ikkunat, rikkoutuneiden lasien vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Rikkoutuneiden lasien vaihto, vuosikorjaustarve	x		

VASTUUNJAKOTAULUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen
RAPPUKÄYTTÄVÄÄN JOHTAVA OVI	Peruskorjaus	x		
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuosikorjaustarve	x		
	Tiivistykset	x		
	Helojen ja lukkojen korjaus	x		
	Helojen ja lukkojen voitelu	x		
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuosikorjaustarve	x		
SISÄOVET	Peruskorjaus	x		
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuosikorjaustarve	x		
	Helojen ja lukkojen korjaus	x		
	Helojen ja lukkojen voitelu	x		
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuosikorjaustarve	x		
SISÄPUOLISET PINTARAKENTEET	Paikkauskorjaukset, vuokralaisen aiheuttama tarve, poislukien luonnollinen kuluminen		x	
	Paikkauskorjaukset, vuosikorjaustarve	x		
	Peruskorjaus	x		
KALUSTEET JA VARUSTEET				
Vuokralaisen omaa toimintaa palvelevat irtokalusteet	Korjaukset ja huollot, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Korjaukset, vuosikorjaustarve		x	
	Perushankinta		x	
VOUKRASOPIMUKSEEN KUULUVAT LAITTEET JA VARUSTEET JA KALUSTEET	Korjaukset ja huollot (Keittiön kiinteät kalusteet ja koneet ja laitteet, vuokrasopimukseen sisältyvät muut koneet ja laitteet)	x		
ULKOPUOLISET PINTARAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Kunnossapito	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
OPASTEET/MAINOSTAULUT	Perushankinta, vuokralaisen opasteet		x	
	Korjaus ja huolto, vuokralaisen opasteet		x	
	Perushankinta, vuokranantajan mainostaulut	x		
	Korjaus ja huolto, vuokranantajan mainostaulut	x		
LVIS-LAITTEET				
LVI- JA SÄHKÖJÄRJESTELMÄT	Vuokralla oloaikana vuokralaisen aiheuttamista tilamuutoksista johtuvat muutokset ja säätötoimenpiteet		x	
	Vikailmoitukset kiint. hoitohenkilökunnalle koy:n vastuuseen kuuluvista vuodoista, toimintahäiriöistä ym.viivyttelemättä (havaitsemansa viat)		x	

VASTUUNJAKOTAULUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen
LVI-JÄRJESTELMÄT	määräaikaistarkastukset	x		
	Järjestelmien paineastia-, öljysäiliö-, yms. viranomaistarkastukset	x		
PUTKIVERKOSTOT	Tilojen ja järjestelmien pumppujen, venttiilien ja putkistovarusteiden laaja uusiminen (peruskorjaus)	x		
	Tilojen ja järjestelmien pumppujen, venttiilien ja putkistovarusteiden korjaukset ja huollot ja yksittäiset uusimiset	x		
	Putkiverkostojen tiiviiden, täytösmäärien ja paineiden sekä mudan erottimien puhdistus ja varolaitteiden toiminnan tarkistus määrävälein	x		
	Aiheettomasti talvella pitkään avoimena olevien ulko-ovien ja -ikkunoiden aiheuttamien jäätyksen ja vesivahinkojen korjaukset		x	
	Putkiverkostojen peruskorjaus ja uusiminen	x		
LÄMMITYS	Lämmönjakokeskuksen huolto	x		
	Lämmönjakokeskuksen vikakorjaus	x		
	Pattereiden ja konvektoreiden puhdistus	x		
	Pattereiden ja konvektoreiden ilmanpoisto	x		
	Pattereiden tai putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen ja korjaus, rakenteellinen vika (esim. puutteellinen lämmöneristys)	x		
	Vuokralaisen tuottamuksesta johtuva pattereiden tai putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen tai korjaus		x	
	Lämmönjakokeskuksen peruskorjaus	x		
	Lämmönjakokeskuksen kunnossapito ja osien uusiminen	x		
	Sähkölaitteiden korjaus	x		
	Lämmönsiirtimien korjaus tai vaihto	x		
	Sähköpattereiden korjaus	x		
	Tuulikaappien kiertoilmakojeiden korjaukset ja jäätyiskorjaukset	x		
VESIJOHDOT	Hanojen sekoittajien korjaukset ja yksittäiset uusimiset	x		
	Hanojen ja sekoittajien laajamittainen uusiminen	x		
	Putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen ja korjaus, rakenteellinen vika (puutteellinen suojaus)	x		
	Vuokralaisen tuottamuksesta aiheutunut putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen ja korjaus		x	
VIEMÄRIT	Pumppaamojen huolto	x		
	Vesikatkojen sadevesikaivojen puhdistus	x		
	Pihojen sadevesikaivojen puhdistus	x		
	Pohjaviemärin huuhtelu, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Pohjaviemärin huuhtelu, vuosikorjaustarve	x		
	Viemärien tukkeumien aukaisu ja huuhtelu, sekä avaamisen johdosta aiheutuvat korjaukset mikäli vuokralainen aiheuttanut tukkeuman		x	
	Vesirännin jäätyksen aiheuttamat korjaukset	x		
	Peruskorjaus/Uusiminen	x		
ILMANVAIHTO	Ilmanvaihtokoneiden kunnossapito ja määräaikaishuolto	x		
	Pyrylumen poisto	x		
	Ulkosäleikköjen verkkojen kausipuhdistus	x		
	Suodattimien vaihto ja uusiminen	x		
	Toimiston puolella tulo- ja poistoventtiilien ulkopintojen puhdistus/siivous		x	
	Laakereiden voitelu/vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve	x		
	Laakereiden voitelu/vaihto, vuosikorjaustarve	x		
	Kiilahihojen säätö ja vaihto, vuosikorjaustarve	x		
	Ilmanvaihtokanavien nuohous, viranomaismääräysten mukainen määräaikainen nuohous	x		
	Kiertoilmalämmittimien huolto ja pienkorjaus	x		
	Peruskorjaus/uusiminen	x		

VASTUUNJAKOTAUUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen
LÄMMÖNTALTEENOTTOLAITTEET	Peruskorjaus/uusiminen	x		
	Lämmöntalteenottolaitteiden kunnossapito ja määräaikaishuolto	x		
	Glykoliverkostojen liuospitoisuuden tarkistus /liuoksen vaihto/Liuoksen lisäys			
		x		
	Pyörievien lämmöntalteenottolaitteiden hinnan säätö/vaihto	x		
	Lämmönsiirtopintojen puhdistus	x		
RAKENNUSAUTOMAATIO	Rakennusautomaatiolaitteiden kunnossapito ja määräaikaishuollot	x		
	Ohjaus- ja hälytyspisteiden koestus	x		
	Asetusarvojen tarkitus ja antureiden sekä mittareiden puhdistus ja kalibrointi			
		x		
	Säätöpiirien stabiilisuuden tarkistus	x		
	Toimintalaitteiden kunnan ja tiiviiden tarkistus	x		
	Peltimoottoreiden jousipalautusten koestus sekä vivustojen välysten säätö			
		x		
	Aikaohjelmien kesä-/talviaikasiirrot (elleivät automaattisia)	x		
	Siirtyvien arkipyhien yms. ohjelmointi	x		
	Peruskorjaus	x		
	Ohjelmistojen päivitykset	x		
	Ohjelmistojen laajennus	x		
	Ohjelmistojen laajennus, vuokralaisen tarve		x	
PALONTORJUNTA	Palopostien ja käsisammuttimien määräaikaistarkastukset	x		
	Palopostien peruskorjaus/uusiminen	x		
	Palonilmaisinjärjestelmän määräaikaishuollot ja koeistukset	x		
	Palonilmaisinjärjestelmän laajennus (vuokralaisen tarve)		x	
	Palonilmaisinjärjestelmän peruskorjaus/uusiminen	x		
ALAKESKUS	Jakokeskusten varokkeiden sekä merkkilamppujen vaihto	x		
	Peruskorjaus	x		
VARAVOIMALAITTEET (turvavalo järjestelmän akustot)	Kiinteistön varavoimalaitteiden ja akustojen koekäytöt sekä huollot			
		x		
	Vuokralaisen UPS-laitteiden huolto, korjaukset		x	
VALAISIMET	Kytkimet ja säätimet, vuosikorjaustarve	x		
	Vuokralla oloaikana huoneiston rikkoontuneiden kiinteiden valaisimien lamppujen hankinta ja vaihto (poislukien LED-valaisimet joiden polttimoita ei saa tai voida vaihtaa ja joiden uusiminen on KOY:n vastuulla)		x	
	Sytyttimien ja sulakkeiden vaihdot	x		
	Ulkovalojen huolto, ylläpito, korjaus	x		
	Valaisimien peruskorjaus (laajamittainen uusiminen)	x		
TURVAVALOJÄRJESTELMÄT	Ulosohjausvalojärjestelmän ylläpito ja huolto	x		
	Ulosohjausvalojärjestelmän peruskorjaus	x		
ANTENNIJÄRJESTELMÄT	Antennilaitteiden huolto	x		
ATK-JÄRJESTELMÄT	Rakennusautomaatiojärjestelmien ja muiden kiinteistön yleisten atk-järjestelmien ja niiden data- ja sähkökaapeleiden kunnossapito	x		
	Vuokralaisen erillisten ja itse kustantamien atk-järjestelmien hankinta, laajentaminen, kunnossapito		x	
	Vuokralaisen vuokrattavaan tilaan asennettavan IT yleiskaapeloinnin (CAT 6 a) hankinta ja asentaminen	x		

VASTUUNJAKOTAULUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen
TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT	Kiinteistön turva- ja valvontajärjestelmien kuten palo- ja rikosilmoitus-, video- ja kulunvalvonta- sekä savunpoisto-, sammutusjärjestelmien ja poistumistieopastuksen kunnossapito ja määräaikaishuollot	x		
	Kiinteistön turva- ja valvontajärjestelmien kuten palo- ja rikosilmoitus-, video- ja kulunvalvonta- sekä savunpoisto-, sammutusjärjestelmien ja poistumistieopastuksen peruskorjaus/uusiminen	x		
	Vuokralaisen tilan kulunvalvonta ja kamerajärjestelmän hankinta ja asennus	x		Kaikista kulunvalvonta- ja kamerajärjestelmän ohjelmistohuoltoon, säätöön ja niihin rinnastettaviin toimiin liittyvistä kustannuksista vastaa vuokralainen. Laitteiden mekaanisten vikojen korjauksista, jotka eivät johdu vuokralaisesta vastaa vuokranantaja. Laitteiden uusimisesta vastaa vuokralainen, niiden tullessa elinkaarensa päähän.
	Vuokralaisen tilan turva- ja valvontajärjestelmien rikosilmoitus-, video- ja kulunvalvonta järjestelmien kunnossapito ja määräaikaishuolto		x	
TEKNISET TILAT	Siivous	x		
ERIKOISLAITTEET	Vuokralaisen itse hankkimat omaa toimintaa palvelevat laitteet, kojeet sekä järjestelmät		x	
VIRANOMAISMÄÄRÄYKSET	Rakennusvalvonta-, työsuojelu- tai pelastusviranomaisten määräyksestä tehtävät kiinteistön muutostyöt	x		
	Rakennusvalvonta-, työsuojelu- tai pelastusviranomaisten määräyksestä tehtävät kiinteistön muutostyöt, jotka johtuvat vuokralaisen toiminnasta kiinteistössä		x	
	Vuokralaisen omaa toimintaa palvelevien itse hankkimien kojeiden ja laitteiden sekä järjestelmien viranomaismääräyksestä tehtävät korjaus- ja muutostyöt		x	
MUUT LAITTEET JA JÄRJESTELMÄT (kiinteistön omaisuus)	Peruskorjaus (kiinteistöön kuuluvat laitteet ja järjestelmät)	x		
	Huolto ja testaus kunnossapito-ohjelman mukaisesti (kiinteistöön kuuluvat laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)	x		
MUUT LAITTEET JA JÄRJESTELMÄT (muut vuokralaisen laitteet)	Peruskorjaus (vuokralaisen itse hankkimat laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)		x	
	Vikakorjaus ja kunnossapito (vuokralaisen itse hankkimat laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)		x	
	Huolto ja testaus kunnossapito-ohjelman mukaisesti (vuokralaisen itse hankkimat laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)		x	