

SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON TILOJEN VUOKRASOPIMUS

KH 22.01.2007 § 19

Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä esittää Hartolan kunnan omistamia tiloja koskevan vuokrasopimuksen hyväksymistä.

Vuokrien määräytyminen perustuu kuntayhtymän tilaamaan selvitykseen ”Toimitilojen käytön perusteet”.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2007.

Kokonaisvuokra jakautuu ylläpitovuokraan, korjausvuokraan ja pääomavuokraan. Ylläpitovuokra sisältää lämmityksen, sähkön ja veden/jäteveden, mutta ei siivousta. Muilta osin vastuunjako vuokralaisen ja vuokranantajan välillä määräytyy liitteessä olevan vastuunjakotaulukon mukaan. Vuokrasopimuksen irtisanomista, vuokran tarkistamista ja muita ehtoja koskevat määräykset ovat liitteessä olevassa vuokrasopimuksessa.

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vuokrasopimuksen, jolla Hartolan kunta vuokraa vuokrasopimuksen liitteessä 1 (19.1.2007) mainitut tilat Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymälle yhteensä 48.131,50, euron (alv 0) vuokralalla kuukaudessa.

Päätös

Hyväksyttiin.

LIITE 1

Vuokrasopimus liitteineen.

Kuntalaissa säädetyllä tavalla yleisesti nähtäväksi asetetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Hartolassa 16.2.2024

Pöytäkirjanpitäjä



Hartolan kunta
Kirjaamo
Kuninkaantie 16
19600 HARTOLA

SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON TILOJEN VUOKRASOPIMUS

Sosiaali- ja terveystieteiden valmistelun ohjausryhmä on kokouksessaan 22.3.2006 nimennyt ”Tilojen käytön perusteet” -työryhmän puheenjohtajaksi tekninen johtaja Heikki Hannosen, Päijät-Hämeen shp. Sihteeristö on kokouksessaan 29.3.2006 nimennyt työryhmän sihteeriksi rakennusarkkitehti Sirpa Purasen, Päijät-Hämeen shp.

Muiksi työryhmän jäseniksi ovat jäsenkunnat ja henkilöstöjärjestöt nimenneet:

Tekninen johtaja Harri Suoknuuti, Hartolan kunta; Vs. tilapalvelupäällikkö Hannu Toukola, Hollolan kunta; Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä, Lahden kaupunki; Tekninen johtaja Risto Helander, Nastolan kunta; Kunnanjohtaja Juha Myyryläinen, Pukkilan kunta; KTN luottamusmies Heikki Forsström, Lahden kaupunki; varalla JHL pääluottamusmies Antti Haapanen, Asikkalan kunta.

Työryhmä on yhteistyössä FM Siikala Ky:n kanssa laatinut ”Toimitilojen käytön perusteet” - selvityksen, jossa on määritetty sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön tulevien tilojen vuokraperusteet ja vuokrat. Työryhmä on ollut esityksessään yksimielinen.

Liitteenä on laadittu selvitys ja siihen perustuva vuokrasopimus hyväksyttäväksenne.

Pyydämme palauttamaan molemmat vuokrasopimuskappaleet allekirjoitettuna meille 19.01.2007 mennessä.

Pyydämme lisäksi liittämään vuokrasopimukseen pohjapiirustukset vuokrattavista tiloista. Mikäli vuokrattava tila on osa isommasta rakennuskokonaisuudesta, pyydämme rajaamaan pohjapiirustukseen vuokrattavan alueen.



20.12.2006

Palautamme Teidän kappaleenne vuokrasopimuksesta
allekirjoituksemme jälkeen.

PÄIJÄT-HÄMEEN SAIRAANHOITOPPIIRIN KUNTAYHTYMÄ

Heikki Paavilainen
Sairaanhoitopiirin johtaja

LIITTEET

Toimitilojen käytön perusteet	20.12.2006
Vuokrasopimus kahtena kappaleena	
Luettelo vuokrattavista tiloista	
Kunnossapitovastuu – taulukko	18.12.2006
Luettelo tilakartoituksessa mukana olleista henkilöistä	20.12.2006

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

HARTOLAN KUNTA	
Katuosoite	Kuninkaantie 16
Postitoimipaikka	19600 HARTOLA
Yhdyshenkilö
Puhelin

VUOKRALAINEN

PÄIJÄT-HÄMEEN SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON KUNTAYHTYMÄ	
Katuosoite	Keskussairaalankatu 7
Postitoimipaikka	15850 LAHTI
Yhdyshenkilö	Matti Jokitie
Puhelin	03 8192530, GSM 044 7195530

KOHDE

Hartolan kunnan omistamat tilat Liitteen 1 ”Luettelo vuokrattavista tiloista” - mukaisesti siihen liittyvine piha-alueineen. Liitteenä 2 on pohjapiirros ja asemapiirros vuokrattavista tiloista.

Tilat vuokrataan sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua käyttötarkoitusta.

Vuokrattavien tilojen huoneistoalat ovat Liitteen 1 mukaiset. Vuokra on pinta-alaperusteinen. Mikäli huoneistoalassa todetaan poikkeamia, korjataan vuokran suuruutta vastaavasti. Taannehtivasti korjausta ei tehdä hyväksytyyn tilinpäätökseen kohdistuvaan talousarviovuoteen.

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2007.

Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus tai sen osa päättymään 12 kuukauden irtisanomisajalla.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Kokonaisvuokran määrä on, ALV 0%.....

46.743,19
50.517,61 €/kk

Kokonaisvuokra jakautuu liitteen 1 mukaisesti (alv 0 %):

Ylläpitovuokra

25.226,81 €/kk 23380

Korjausvuokra.....

14.255,15 €/kk 13.163,1

Pääomavuokra.....

11.035,65 €/kk 10.229

Ylläpitovuokra sisältää lämmityksen, sähkön ja veden/jäteveden mutta ei siivousta.
Muilta osin vastuunjako vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on Liitteenä 3 olevan vastuunjakotaulukon mukainen.

Tilat vuokrataan lämmitettyinä. Mikäli vuokralainen maksaa erikseen sähkön ja veden/jäteveden, vähennetään sen osuus ylläpitovuokrasta.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

VUOKRAN TARKISTAMINEN

Pääoma- ja korjausvuokra sidotaan Haahtela – indeksiin, alue 4.
Indeksin arvo sopimushetkellä 12/2006 on 73 pistettä.

Ylläpitovuokra sidotaan Tilastokeskuksen ylläpitämään Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin, 2000 = 100.
Indeksin arvo sopimushetkellä 12/2006 on 127 pistettä.

Vuokranantaja ilmoittaa toukokuun loppuun mennessä seuraavan talousarviovuoden alusta voimaantulevan uuden kokonaisvuokran.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kiinteistön talotekniikkaan kuulumattomien, toimintaansa välittömästi liittyvien kiinteiden kojeiden ja laitteiden huollosta ja korjauksesta, kuten RTG-laitteet, pesukoneet, toimenpide- ja tutkimusvalaisimet ja muut vastaavat laitteet, ellei vastuunjakotaulukosta muuta johdu.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Kiinteistön arvoa nostavista perusparannuksista ja niiden suorittamisesta sekä kustannusvaikutuksista kokonaisvuokraan sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa (vuokratuissa tiloissa ja sitä ympäröivällä alueella) sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen välittömiä tarpeita. Toimenpiteistä on pyydettävä vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päättyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen saa kiinnittää kohteeseen opastuksen kannalta välttämättömiä kilpiä ja opasteita.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista.

VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään korjauksista vähintään kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta.

VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä välittömästi haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista..

TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa tai se perustuu viranomais määräykseen.

VAKUUTUKSET

Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin ja alueelle) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Lahden käräjäoikeudessa.

SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Lahdessa,päivänä kuuta 2007

ALLEKIRJOITUKSET

VUOKRALAINEN

PÄIJÄT-HÄMEEN SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON KUNTAYHTYMÄ

.....
Matti Kataja
Kuntayhtymän hallituksen
puheenjohtaja

.....
Heikki Paavilainen
Kuntayhtymän johtaja

VUOKRANANTAJA

HARTOLAN KUNTA

.....

.....

(painokirjaimin)

(painokirjaimin)

LIITTEET:

Liite 1	Luettelo vuokrattavista tiloista
Liite 2	Piirustukset piirustusluettelon mukaan
Liite 3	Vastuunjakotaulukko

HARTOLA

Luettelo vuokrattavista tiloista

	Huoneisto- ala m ²	Pääoma- vuokra Eur/m ² /kk	Pääoma- vuokra Eur/kk	Korjaus- vuokra Eur/m ² /kk	Korjaus- vuokra Eur/kk	Yliäpito- vuokra Eur/m ² /kk	Yliäpito- vuokra Eur/kk	Vuokra yhteensä Eur/m ² /kk	Vuokra yhteensä Eur/kk
Terveyskeskus	2 439	1,93	4 707,27	2,07	5 048,73	3,41	8 316,99	7,41	18 072,99
Kotiharju	774	1,58	1 222,92	1,83	1 416,42	4,16	3 219,84	7,57	5 859,18
Paavila	251	0,55	138,05	1,83	459,33	4,15	1 041,65	6,53	1 639,03
Kuninkaankartano	1 876	1,78	3 339,28	2,07	3 883,32	3,40	6 378,40	7,25	13 601,00
Eerikkala	1 216	0,51	620,16	1,69	2 055,04	3,23	3 927,68	5,43	6 602,88
Kunnantalo	143	1,41	201,63	2,10	300,30	3,26	466,18	6,77	968,11
YHTEENSÄ	6 699	1,53	10 229,31	1,96	13 163,14	3,49	23 350,74	6,98	46 743,19

KUNNOSSAPITOVASTUU

Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesijärjestelmät, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen kaikkiin huoneistoihin.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle viivytyksettä sellaisesta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajalle.

Vuokranantaja on vastuussa kunnossapidosta siltä osin, kun se ei kuulu vuokralaiselle.

1. UUSIMINEN

Vuokralaisen tiloissa olevat vuokralaisen toimintaan liittyvät kiinteät kalusteet ja -laitteet kuuluvat aina vuokralaisen huollettaviksi ja korjattaviksi. Toisaalta vuokranantajan suorittaessa oman korjausvastuunsa piiriin kuuluvia töitä (esim. wc:n huuhtelulaitteet, hanat, kojeet jne.), voi vuokranantaja joutua uusimaan myös vuokralaiselle kuuluvia osia, jos korjaamista ei voida suorittaa muuten kuin koko laite vaihtamalla.

2. AIHEUTTAMISPERIAATE

Vastuun jakautumisessa on huomattava aiheuttamisperiaate. Jos vika tai vahinko on aiheutunut vuokralaisen syyksi luettavasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ovat vuokranantajalle normaalisti kuuluvat korjauskustannukset perittävässä vuokralaiselta joko kokonaan tai osittain. Jos vuokralainen laiminlyö ilmoittaa vuokranantajalle sen korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, saattaa hän joutua korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen lisävahingon. Samoin on asianlaita jos vuokralainen ei näissä tilanteissa ryhdy tarpeellisiin toimiin vahingon rajaamiseksi tai estämiseksi.

3. VAKUUTUKSET

Korjausvastuuseen ei vaikuta, minkälaisia vakuutuksia vuokranantajalla tai vuokralaisella on. Vakuutusten korvauspiiri saattaa olla erilainen kuin korjausvastuujako. Kun esim. kiinteistön vakuutusta käytetään vuokralaisen korjausvastuun piiriin kuuluvaan korjaukseen, on perusteltua, että vuokralainen maksaa omavastuusuuden.

4. TAULUKON KÄYTTÖ

Taulukossa ilmenevät suositukset siitä, miten korjaus- ja kunnossapitovastuu yksittäistapauksissa jakautuu vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Vuokranantaja korjaa, huoltaa, uusii ja maksaa	Vuokralainen huoltaa, huolehtii ja maksaa	Huomautuksia
Yleiset velvoitteet			
Kiinteistövakuutukset	x		
Irtaimistovakuutukset		x	
Avainrekisterin/kaavion ylläpito	x		Sarjoitukseen liittyvät asiat
Avainten jako ja hallinta		x	
Liputus virallisina liputuspäivinä	x		
Kiinteistöhälytysten vastaanotto	x		Myös mahdollinen kiinteistö- päivystys
Rakennusautomaatiosta huolehtiminen	x		
Lämpösopimukset	x		Sovittaessa kulutusmaksu vuokralaiselle

Sähköopimukset	x		Sovittaessa kulutusmaksu vuokralaiselle
Vesisopimukset	x		Sovittaessa kulutusmaksu vuokralaiselle
Kiinteistön jätehuoltosopimus	x		
Kiinteistön jäteastiat	x		
Huoneiston jäteastiat tyhjennyksineen		x	
Jätteiden lajittelu		x	
Toiminnasta syntyvät ongelmajätteet		x	
Hissien, nosto-ovien huoltosopimukset	x		
Alkusammutuskalusto, hankinta	x		
Alkusammutuskaluston huolto	x		
Paloilmoitin/varoitin laitteet ja huolto	x		
Paloilmoittimen/varoittimien toim. testaukset	x		
Savunpoistojärjestelmät	x		
Suojeluväline, VSS	x		
Vesikatko	x		
Ylä-, ala- ja välipohja	x		
Ulkoseinä	x		
Painumat ja halkeamat kantavissa rakenteissa	x		
Parvekkeet, lastaussillat	x		
Märkien tilojen vesieristeet	x		
Lämmöneristeet	x		
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		x	Toiminnan vaatimat ehotukset, ei perusparannus

OVET

Rakennuksen ja huoneistojen ulko- oven rakennevika tai käyntihäiriö	x		
Parvekeoven (ulko-ovi) rakennevika tai käyntihäiriö	x		
Huoneiston väliovien rakenne-, heloitus- tai maalausvial	x		
Palo-ovien toimivuus/kunnossapito	x		
Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko	x		
Ovensuljin (ovipumppu)	x		
Oviautomaattikka, liukuovet	x		

IKKUNAT

ulkopuitteen, sisäpuitteen ja karmin lahoviat	x		
ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	x		
ikkunan ulko- ja sisäläsit	x		
Ulko- ja sisäpuitteiden käynti ja heloitus	x		
ikkunan aukkipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)	x		
Parvekelasi	x		

KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET

kaapistot ja komerot	x		Perusvarustus
RST - kalusteet	x		
Keittiökaluusteet, laitteet	x		
Kiintokalusteet, toimintaan liittyvät erikoiskalusteet		x	
Huuvut, liesikuvut	x		
Verhotangot		x	
Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat hoitolaitteet, RTG ja vastaavat		x	
pesukoneet	x		
liesi, liesitaso ja uuni	x		
Jääkaappi, kylmätila	x		Kiinteistöön kuuluva
saunan kiuas ja ohjauskeskus	x		

SÄHKÖLAITTEET

huoneiston sisäiset sähköjohdot kiinteän verkon osalta	x		
Varoketaulut	x		
Kytkimet ja pistorasiat	x		
sulake, loisteputki ja lamppu	x		
Tietoliikenneverkko	x		
Kiinteät yhteisantennilaitteet	x		
Puhelinsisäverkko	x		
Puhelinjärjestelmä	x		Puhelimet vuokralaisen vastuulla
huoneiston sisäpuoliset osat, ovisummeri, porttipuhelin, kulunvalvontalaitteet	x		
huoneiston ulkopuoliset osat ovisummeri, porttipuhelin, kulunvalvontalaitteet	x		
Merkki- ja turvavalojärjestelmät	x		
Keskusradiojärjestelmät	x		
Keskuskellojärjestelmät	x		
AV-laitteet	x		Irtaimet laitteet vuokralaisen vastuulla
Kiinteät, rakennukseen kuuluvat telejärjestelmät	x		

ILMANVAIHTO JA HORMIT

Ilmastointilaitteisto	x		
ilmanvaihdon perussäätö	x		
Ilmanvaihtokanavat	x		
Ilmanvaihtokanavan palopellit	x		
Jälkikäsittely-yksiköt	x		
Ilmanvaihdon päätelaitteet	x		
hormien puhdistus	x		
Ilmanv päätelaitteiden puhdistus		x	
ilmanvaihdon suodattimien puhdistus ja uusiminen	x		
Kohdepoistolaitteet	x		Kiinteistöön kuuluvat

**VESI-, VIEMÄRI- JA
LÄMMITYSLAITTEET**

pesuallas, kylpyamme, suihkuallas	x		
Vesihanat, hanojen tiivisteet	x		Perusvarustus
käsiletkut, pesukoneen letkut		x	
Viemäritukosten aukaisu	x		
WC:n huuhtelulaitteet, pöntöt	x		
putkistovuodot	x		
Patteriverkoston perussäätö	x		
Patteritermostaatit, venttiilit	x		
Laitoshöyryn järjestelmät	x		
vesilukko ja lattiakaivo			
> puhdistus		x	
> korjaus ja uusiminen	x		
vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys)	x		
lämminviesivaraaja (vesilaitteet)	x		
hiekan-, rasvan- bensiinin- yms. erotin	x		

KAASULAITTEISTO

Kaasuputket, kiinteät säiliöt	x		
Kaasupullot		x	
Painevahdit tms		x	Vuosihuollot
nestekaasupullot		x	
Paineilmakompressorit tms	x		Kiinteistöön kuuluvat
Paineilman laatututkimus		x	

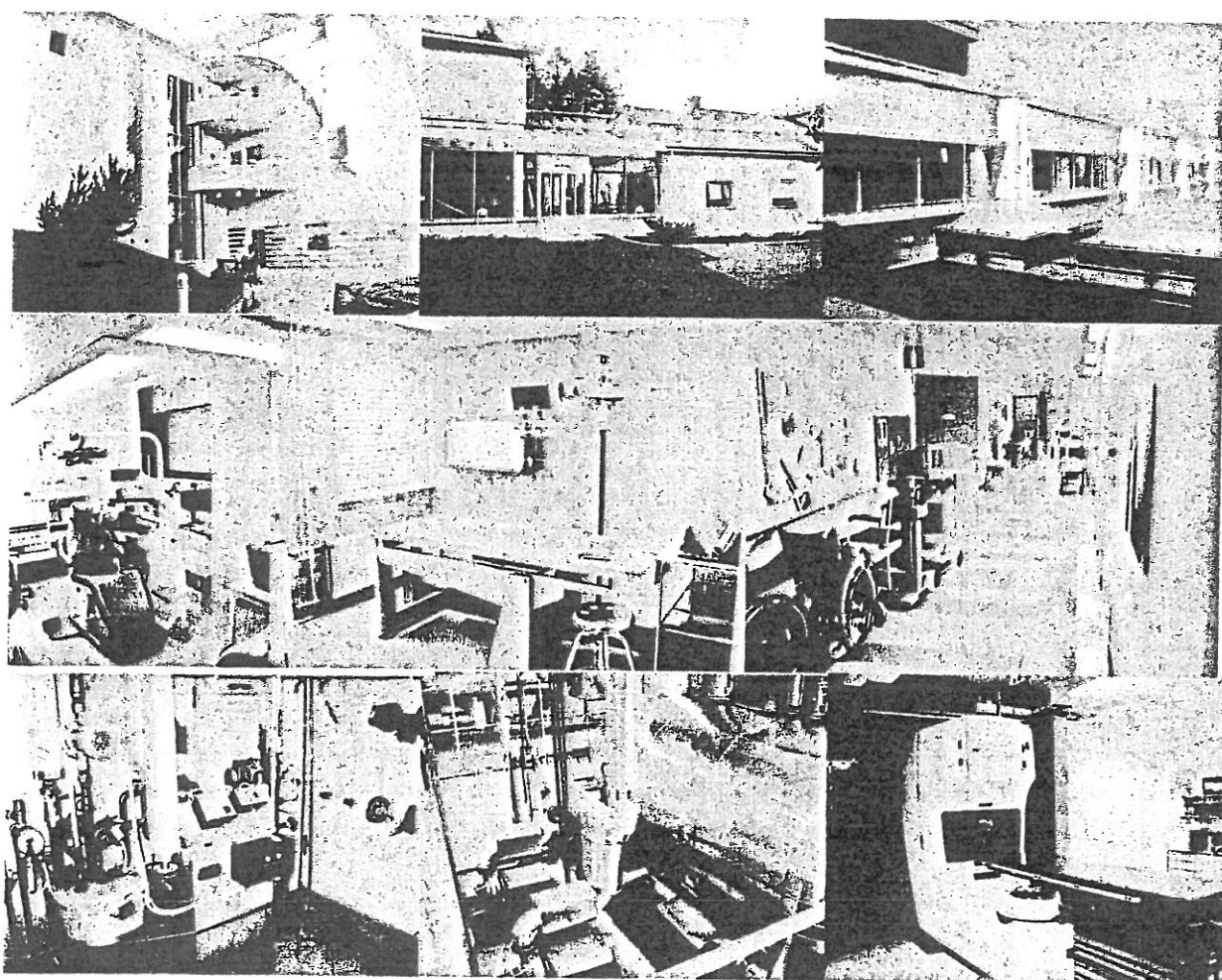
PIHA-ALUE, ULKOALUE

Ulko-alueen puhtaanapito	x		
Lumen auraus	x		
Kattolumen varoitukset/poistot	x		
Liukkauden torjunta	x		
nurmikko tms leikkaus, hoito	x		
istutukset	x		
Puut, pensaat	x		
Piha-alueen aidat	x		
pihavarastot ja -katokset	x		
Piha-alueen valaistus	x		
Ulko-alueiden pinnat, asfaltti	x		
Yleisopasteet	x		
Kohdeopasteet		x	
Autonlämmityspistorasiat	x		Avainhallinta, vuokralainen
Polkupyörätelineet	x		
MUUTA			
Muu irtain omaisuus		x	

Lahdessa 18.12.2006

PÄIJÄT-HÄMEEN SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON KUNTAYHTYMÄ

TOIMITILOJEN KÄYTÖN PERUSTEET



20.12.2006

Juhani Siikala

FM Siikala Ky

Sisällysluettelo

Työryhmän tavoitteet ja tehtävät	s. 3
Kuntien kiinteistöhallinta	s. 3
Kiinteistötietojärjestelmän avulla tehokkaaseen kiinteistöhallintaan	s. 4
Kustannustietojärjestelmä	s. 6
Rakennuksen nykyhintaa	s. 8
Kiinteistötietojärjestelmä	s. 9
Työryhmän selvittämät tilat	s. 10
Vuokralaskenta	s. 15
Ylläpitovuokra	s. 16
Pääomavuokra	s. 17
Korjausvastuu	s. 18
Vuokrasopimus	s. 22
Haahtela-indeksi	s. 23
Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi	s. 24
Vastuunjakotaulukko	s. 24
Kunnossapito	s. 24
Uusiminen	s. 25
Aiheuttamisperiaate	s. 25
Vakuuttaminen	s. 25
Taulukon käyttö	s. 25
Liitteet	

Sosiaali- ja terveydenhuoltopalvelut ovat kansalaisten näkökulmasta keskeisimpiä hyvinvointivaltion palveluja. Päijät-Häme on valinnut ennakoivan lähestymistavan, vaikka terveyshuollon kustannukset ovat maan keskiarvoa pienemmät.

Sosiaali- ja terveystieteiden keskeisinä tavoitteina ovat kuntien kustannusten alentaminen ja tutkimuksen, hoidon ja sosiaalitoimen palvelujen saatavuuden turvaaminen. Kustannusten alentamista haetaan mm.

- omistajaohjausta vahvistamalla
- hoito- ja palveluprosessien uudistamisella
- päällekkäisten toimintojen purkamisella.

Työryhmän tavoitteet ja tehtävät

Edellistä asiaa varten perustettiin työryhmä:

- | | |
|---|-----------------|
| • Tekninen johtaja Heikki Hannonen, puheenjohtaja | PHKS |
| • Rakennusarkkitehti Sirpa Puranen, sihteeri | PHKS |
| • Tekninen johtaja Harri Suoknuuti | Hartolan kunta |
| • Vs tilapalvelupäällikkö Hannu Toukola | Hollolan kunta |
| • Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä | Lahden kaupunki |
| • Tekninen johtaja Risto Helander | Nastolan kunta |
| • Kunnanjohtaja Juha Myyryläinen | Pukkilan kunta |
| • KTN luottamusmies Heikki Forsström | KTN |

Työryhmän tehtäväksi määriteltiin ensisijaisesti määrittää sosiaali- ja terveydenhuollon rakennusten, jotka liittyvät Päijät-Hämeen sosiaali- terveydenhuollon kuntayhtymän palvelutuotantoon:

- kokonaismäärä
- ylläpitovuokra
- nykyarvo ja sitä kautta pääomavuokra
- korjausvelka ja sitä kautta korjausvuokra

Näiden tehtävien selvittämiseksi kilpailutettiin ulkopuolinen asiantuntija. Tehtävään valittiin rakennusinsinööri, ekonomi Juhani Siikala, FM Siikala Ky.

Kuntien kiinteistöhallinta

Kiinteistöomaisuus muodostaa merkittävän osan julkisyhteisöjen omaisuudesta. Kiinteistöomaisuuden hallinnan ja hoidon strategiset tavoitteet ovat näin ollen tärkeitä. Kunnat ovat hankkineet tai rakentaneet rakennuksia peruspalveluiden tuottamista varten ja niiden hoitaminen on tapahtunut ylläpidon näkökulmasta, jolloin on korjattu viat sitä mukaan kuin niitä on ilmaantunut. Ylläpitoajattelun lisäksi tulisi kuitenkin ottaa huomioon kunnan rooli merkittävän rakennusmassan omistajana sekä palvelujen tarjoajana suurelle joukolle käyttäjiä.

Rakennuskannan teknisen nykyarvon laskenta lähtien rakennusten todellisesta kunnosta ja palvelukyvyistä vaatii työläisiä tutkimuksia ja vahvaa asiantuntemusta. Ilman kohdekohtaisia kuntoarvioita ja kuntotutkimuksia päästään vain karkeaan arvioon teknisestä kunnosta. Pienissä kunnissa tehtävä on mahdollinen ja niissä on mahdollista päästä kiinni kuntien rakennusten todelliseen korjaustarpeeseen. Suurissa kunnissa tai kuntien yhteisillä rakennuskannoilla on tyydyttävä laskennallisiin tietoihin.

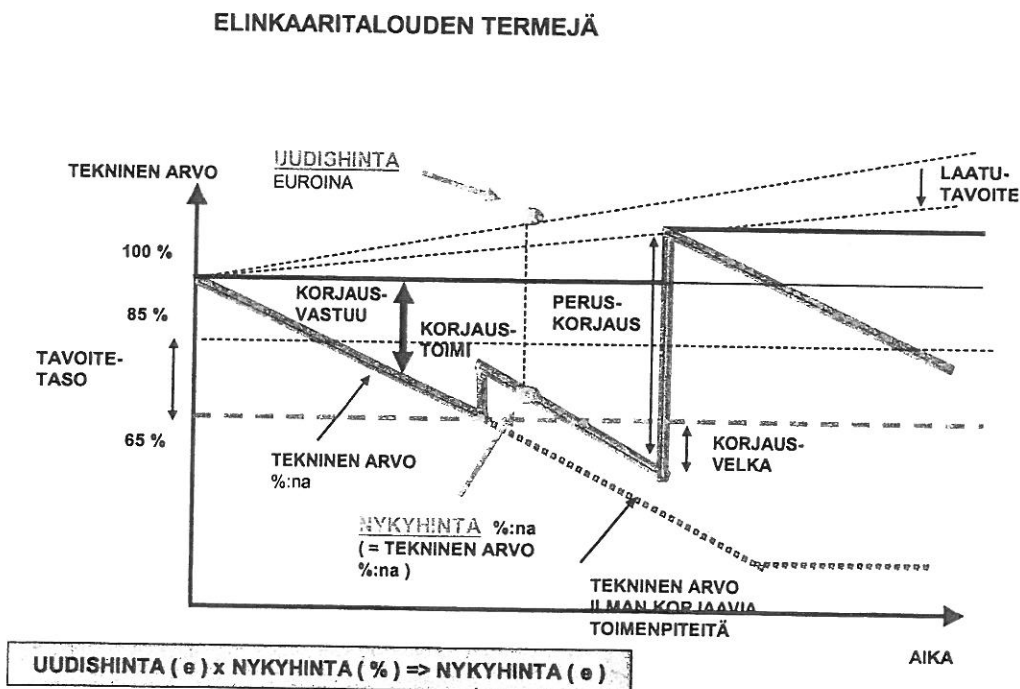
Monissa kunnissa on käytössä Haahtelan kiinteistötieto-järjestelmä, jonka tietokantoihin voidaan syöttää runsaasti yksityiskohtaistakin tietoa rakennusten tiloista, tilojen käyttötarkoituksesta, tilojen käyttöajoista ja rakennukseen tehdyistä korjaustoimenpiteistä.

Kiinteistötietojärjestelmän avulla tehokkaaseen kiinteistöhallintaan

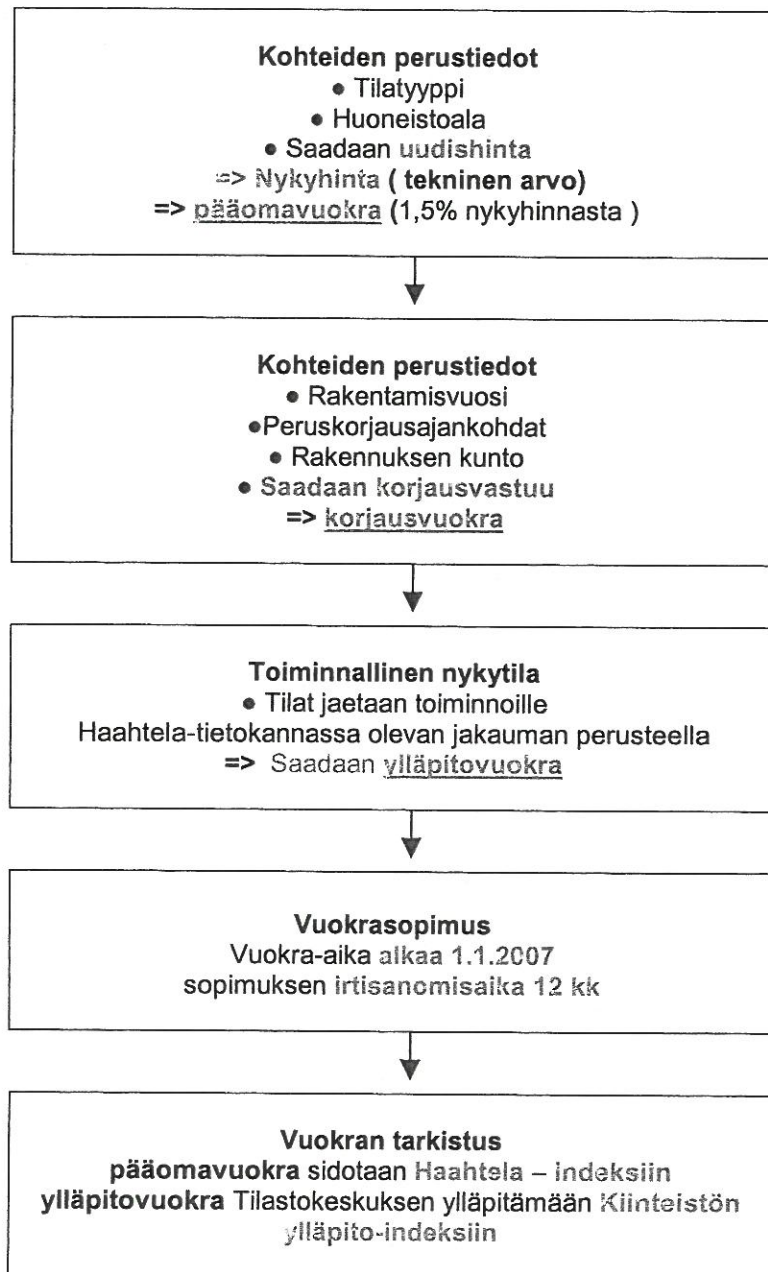
Haahtelan kiinteistötieto-järjestelmällä on mahdollista laatia erilaisille rakennuksille niiden tyypillinen tilajakauma suhteutettuna rakennuksen kokonaispinta-alaan. Rakennustyyppejä voivat olla esim. sairaala, terveyskeskus, vanhainkoti jne. Näin saadaan tavoitehintalaskelma, joka kertoo rakennuksen uudishinnan. Kun järjestelmään lisäksi syötetään rakennuksen rakennusvuosi ja kirjataan rakennuksen keskeisimmät korjausajankohdat ja laajuudet, järjestelmä laskee rakennusosille määrätyn pitoajan perusteella rakennuksen nykyhinnan. Tämän nykyhinnan perusteella määräytyy pääomavuokra.

Pääomavuokra muodostuu rakennukseen sijoitetusta pääomasta ja korjausvajeesta. Uusissa ja peruskorjatuissa kohteissa käytetään investoinnin uushankintahintaa pääomavuokran määrittelyssä, mutta vanhoihin kohteisiin vuokra määritellään nykyhinnan perusteella. Nykyhinta lasketaan siten, että rakennuksen kunkin ajankohdan uudishinnasta vähennetään rakennuksen kulumista vastaava tekninen poisto (korjausvaje) prosentteina. Nykyhinnan määrittäminen suoritetaan aina myös peruskorjattuihin kohteisiin.

Seuraava kaavio pyrkii selkeyttämään uudishinnan ja nykyhinnan sisältöä.



Seuraava kaavio pyrkii kuvaamaan pelkistetysti sen, miten vuokran eri osat tässä hankkeessa on laskettu.



Tilat määritellään ja niiden alat lasketaan käyttäen RT- ohjekortin 12-10277 (SFS 5139) mukaista huonealan käsitettä. Tila ja huone ovat ohjeessa samaa tarkoittavia ja vaihtoehtoisia käsitteitä. Tilojen huonealat ilmoitetaan käyttäen lyhennettä m2 (RT- kortissa hum2). Huonealan rajoina ovat huonetta ympäröivien seinien sisäpinnat tai niiden ajateltu jatke. Seinässä olevien aukkojen rajana on seinän sisäpinnan ajateltu jatke.

Huonealaan ei lasketa ympäröivien seinien eikä huoneen sisällä olevien rakennuksen osien (esimerkiksi pilari, hormi) alaa. Huonealaan ei lasketa huoneen osia, jonka korkeus on pienempi kuin 1600 mm. Rakennuksen ulkopuolisia rakenteita, kuten avoimia parvekkeita, katoksia, kuisteja, lastaussilloja ja sisäpuolisia avoimia osia kuten maatalouden tuotantorakennusten hoitotasojia ja

siltoja sekä alapohjan alapuolisia osia, kuten putkistojen kuljettamiseen tarkoitettuja vaakasuoria rakenteita, ei lueta tiloiksi eikä niille lasketa alaa.

Huoneala määritellään kaikille rakennuksen tiloille niiden käyttötarkoituksesta ja sijainnista riippumatta. Siten mm. ilmanvaihtokonehuoneella, kellarivarastolla, lämpökeskuksella, porrashuoneella ja sähkökomerolla on oma huonealansa. Tarvittaessa erilaisten toimintojen alat voidaan erotella etuliitteellä (käytäväala, teknisten tilojen ala, porrashuoneen ala jne.).

Uudishinta-arvoa korotetaan vuosittain rakennuskustannusindeksin muutoksella. Uudishinta-arvoja tulee tarkistaa määräjain ja korjata vääristymät. Investointina toteutetut korjaukset lisätään vuosittain rakennuksen pääoma-arvoon. Korjausinvestoinneista tehdään poistot kuten peruskustannuksistaakin. Uushankinta-arvot määritetään Haahtelan talonrakennuksen kustannustieto-kirjassa olevien rakennustyyppien hintojen mukaan kaupungin omassa hintatasossa.

Kustannustietojärjestelmä

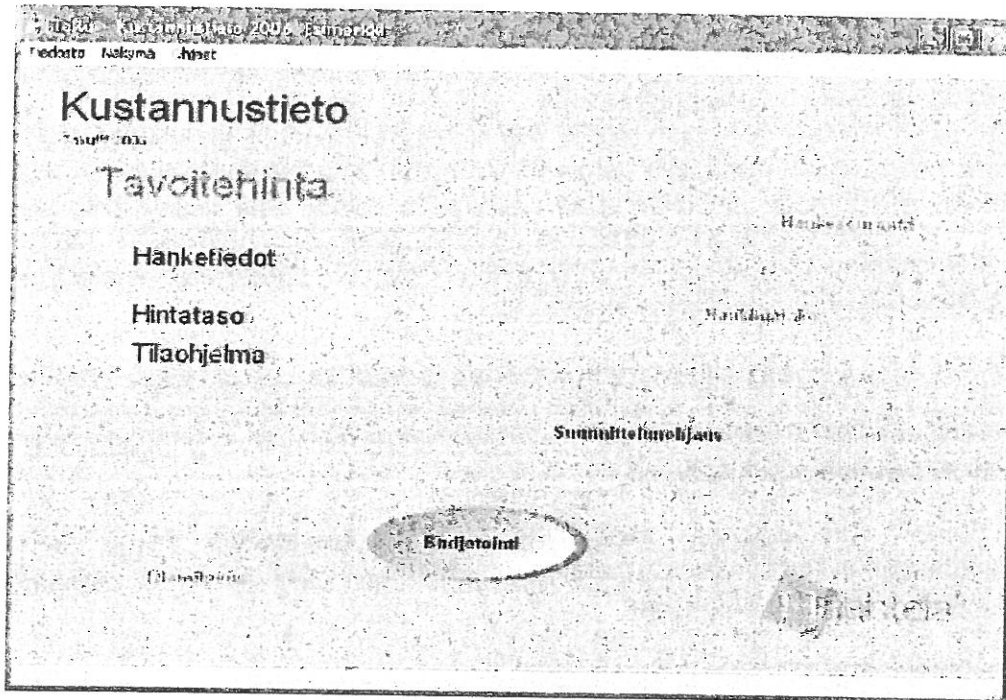
Haahtela Oy:n Kustannustietojärjestelmä on Suomessa laajalti käytössä oleva väline kiinteistöjen kustannusten hallintaan. Kustannustietojärjestelmä on tietokantapohjainen Kustannustieto Taku™-ohjelma.

Haahtela Oy:n kustannustietojärjestelmää on julkaistu vuodesta 1980 alkaen nimellä "Rakennuttajan ja suunnittelijan kustannustieto" ja myöhemmin Talonrakennuksen kustannustieto nimisenä kirjana. Vuodesta 1982 alkaen kustannustietojärjestelmää on julkaistu myös atk-ohjelmistona ja tällä hetkellä ohjelmisto kantaa nimeä TAKU™. Kustannustietojärjestelmän käyttäjät suorittavat laskelmat TAKU™ -ohjelmistolla ja kustannustietokirja on muuttunut laskentavälineestä tietokirjan suuntaan. Kirjaa käytetään yksittäisten asioiden tietolähteenä ja tarkisteena.

Talonrakennuksen Kustannustieto -kirjaan perustuva Kustannustieto Taku™ ohjelma on apuväline talonrakennushankkeiden investointi- ja ylläpitobudjettien laskemiseen sekä suunnitelmien taloudellisuuden ohjaamiseen. Lisäksi järjestelmää voidaan hyödyntää mm. vakuutus- ja pankkitoiminnan kiinteistöjen hinnanmäärityksessä.

Kustannustieto Taku™ sisältää seuraavat laskentamenetelmät:

- Rakennustyyppi- ja toimintapohjainen hinnanarviointimenettely
- Tilapohjainen tavoitehintamenettely
- Rakennusosapohjainen Rakennusosa-arviomenettely
- Ohjelma sisältää laajat vuosittain päivitettävät hinnastot
- Toimintorekisteri
- Tilarekisteri (n. 200 tilanimikettä)
- Rakennusosahinnasto (n. 3 700 rakennusosaa)



Ohessa on esitetty Kustannustieto-ohjelman pääikkuna. Näytön oikeassa laidassa ovat päätoiminnot ja vasemmassa laidassa valikot, jotka vaihtuvat toimintojen mukaan.

Rakennuksen nykyhinta

Rakennuksen nykyhinta, joka vastaa aikaisempia käsitteitä teknistä arvoa, päiväarvoa tai nykyarvoa on Haahtela-kehitys Oy:n tuotenimi. Rakennuksen nykyhinnalla tarkoitetaan sitä rahamäärää, joka saadaan, kun rakennuksen tarkasteluhetken uudishinnasta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut hinnan alentuminen.

Rakennuksen tarkasteluhetken uudishinnalla tarkoitetaan sitä rahamäärää, joka tarvitaan vastaavanlaisen rakennuksen uudisrakentamiseen. Kiinteistöjen omistajilla ja vakuutuslaitoksilla on joskus tarve laskea kiinteistön nykyhinta esim. pääomalaskennan apuna tai vakuutuskorvauksen määrittämiseksi. Nykyhintaan vaikuttavat rakennuksen hoito ja kunto suhteessa ikään sekä suoritettut korjaukset.

Rakennuksen nykyhinta lasketaan prosentteina rakennuksen uudishinnasta Haahtela Oy:n nykyhintataulukoiden perusteella. Laskenta suoritetaan rakennuksen osien iän tai vaihtoehtoisesti kunnan perusteella nykyhintataulukkoa käyttäen. Suoritettujen korjausten hinta otetaan huomioon rakennuksen osien ikää ja kuntoa määriteltäessä. Nykyhintaan luetaan samat kustannukset kuin uudishintaankin. Korjauksia, jotka ovat kohdistuneet sellaiseen rakennuksen osaan, jonka hinta on rajattu uudishinnan ulkopuolelle (esimerkiksi vakuuttamisessa, ostossa, osituksessa tai lunastamisessa pois rajatut ulkopuoliset rakenteet) ei oteta huomioon nykyhintaa laskettaessa. Rakennuksen osien ikä lasketaan täysinä kalenterivuosiina rakennuksen tai rakennuksen osan valmistumisvuodesta alkaen. Rakennusta korjattaessa rakennuksen osaa pidetään uutena, kun rakennuksen osa on kokonaisuudessaan uusittu.

Kiinteistötietojärjestelmä

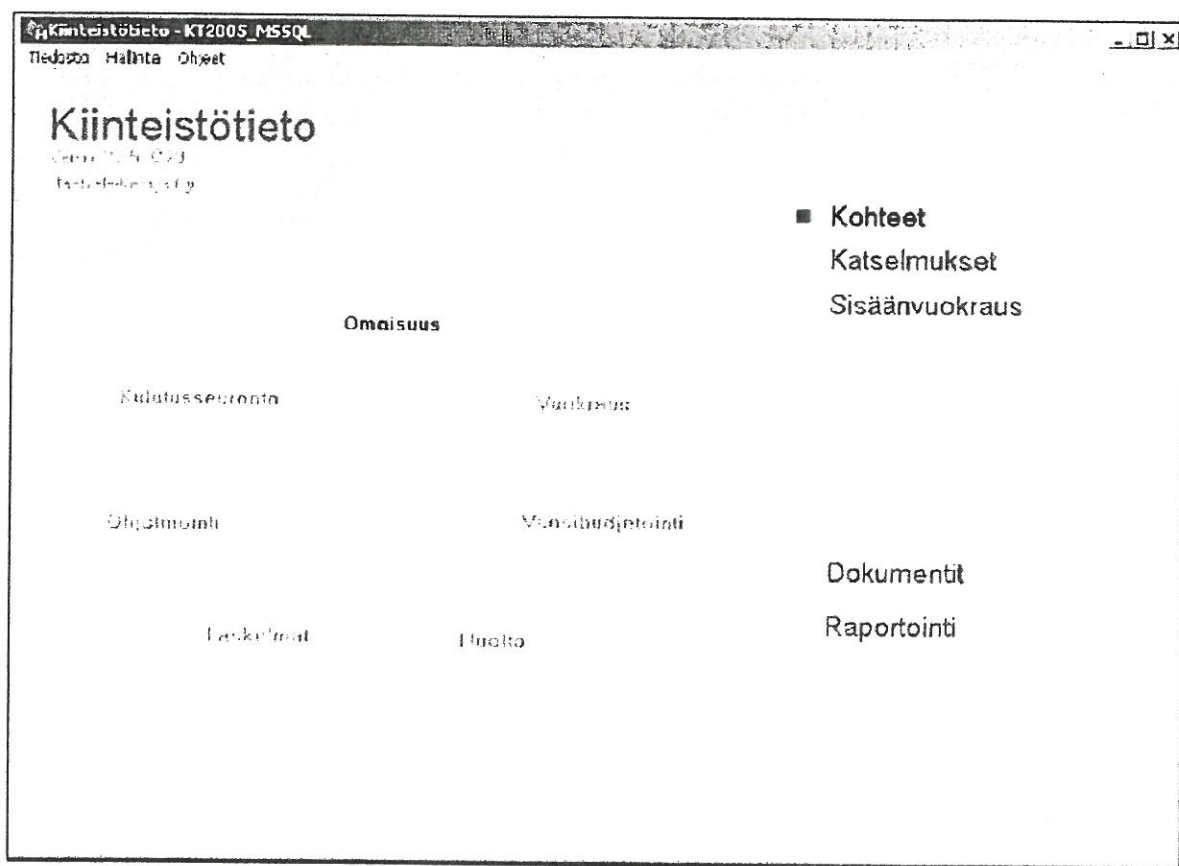
Kiinteistötietojärjestelmä on tarkoitettu käytännön kiinteistöjohtamisen apuvälineeksi omaisuuden hallintaan, vuokrahallintoon, vuosibudjetointiin, huollon suunnitteluun ja ohjaukseen, kulutusseurantaan sekä hankkeiden ohjelmointiin. Perinteisten tiedonhallintaominaisuuksien lisäksi ohjelma sisältää runsaasti asiantuntemusta, jota voidaan hyödyntää käytännön työssä. Järjestelmä ei tyydy pelkästään tallentamaan käyttäjän siihen syöttämiä tietoja. Sen sijaan niitä jalostetaan edelleen, jolloin mm. muodostetaan laskennallinen tavoitebudjetti, lasketaan tiloille tavoitevuokrat sekä lasketaan ja päivitetään käypähintaiset omaisuuden tasearvot. Järjestelmä ohjaakin käyttäjää kiinteistöjen taloudelliseen ja tavoitteelliseen hallintaan.

Omaisuusrekisterin avulla voidaan hallita rakennusten ja huoneistojen perustietoja. Ohjelmalla voidaan inventoida tilat ja niiden käyttö. Ohjelmaan voidaan asettaa tilojen käytöstä aiheutuvat kustannus- ja menekkitavoitteet, sekä määrittää tila-/huoneistokohtaisesti minimituottovaatimus ja koota kiinteistöjen toteutuneet menot ja tulot.

Kustannustieto Taku™ on integroitu osaksi Kiinteistötietojärjestelmää. Tämä mahdollistaa rakennusten käypähintaisten uudis- ja nykyhintojen määrittämisen sekä rakennus- ja tilakohtaisten ylläpidon tavoitekustannusten määrittämisen.

Kiinteistötietojärjestelmä on tarkoitettu omaisuuden hallintaan, vuokrahallintoon, vuosibudjetointiin, huollon suunnitteluun ja ohjaukseen, kulutusseurantaan sekä hankkeiden ohjelmointiin. Perinteisten tiedonhallinta-ominaisuuksien lisäksi ohjelman avulla voidaan mm. määrittää rakennusten uudis- ja nykyhinnat ja sitä kautta kiinteistötase, laskennalliset vuokrat tilojen käyttöön perustuen, laskennalliset vuosibudjetit vuokrasopimuksiin perustuen, laatia uudis-, korjaus- ja vuosikorjaushankkeiden sekä jatkuvan hoidon budjetteja sekä uudis- ja korjaushankkeiden budjetteja.

Seuraavassa on esitetty Kiinteistötieto-ohjelman pääikkuna. Näytön vasemmassa laidassa ovat päätoiminnot ja oikeassa laidassa valikot, jotka vaihtuvat toimintojen mukaan.



Työryhmän selvittämät tilat

Työryhmän tehtävänä oli selvittää seuraavien 14 kunnan ja kahden kuntayhtymän terveyden- ja sosiaalihuoltoon liittyvät tilat. Heinolan kunnan tilat eivät ole mukana selvityksessä, koska tehtäväksiantovaiheessa Heinola on päättänyt tuottaa itse kaikki muut kuin erikoissairaanhoidon palvelut.

- Orimattila
- Pukkila
- Myrskylä
- Artjärvi
- Nastola
- Hartola
- Sysmä
- Iitti
- Orimattilan seudun kansanterveystyön kuntayhtymä
- Lahti
- Padasjoki
- Hollola
- Hämeenkoski
- Kärkölä
- Asikkala
- Päijät-Hämeen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

Näistä kahdeksan kuntaa ja yksi kuntayhtymä on päättänyt hankkia perus- ja sosiaalitoimen palvelut Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymältä. Seuraavassa on luettelo näiden kuntien ja kuntayhtymän kohteista osoitteineen:

Rakennuksen nimi	Rakennuksen osoite
------------------	--------------------

ORIMATTILA

10-osasto Käkelän palvelukeskus Sosiaalitoimisto	Terveystie 1, 16300 Orimattila Käkeläntie 44, Orimattila Pappilantie 2, Orimattila
---	--

PUKKILA

Onninkartano	Onnintie 3, 07560 Pukkila
---------------------	---------------------------

MYRSKYLÄ

Vanhainkoti Perusturvatoimisto Terveydenhuollon vastaanotto	Koivistontie 5, Myrskylä Virastotie 7B9, Myrskylä Oikotie 2, Myrskylä
--	---

ARTJÄRVI

Vanhainkoti Palvelukoti Kaurislahti Sosiaalitoimisto Kotihoito	Suurikyläntie 4, 16200 Artjärvi Suurikyläntie 3 as1, Artjärvi Pajatie 1, 16200 Artjärvi Suurikyläntie 5 B 19, Artjärvi
---	---

NASTOLA

Terveyskeskus Kanervakoti Timontalo Niittykoti	Pekkalantie 12-14, Nastola Kauppatie 2, Nastola Hoitokodintie, Nastola Niittytie 10, Nastola
---	---

HARTOLA

Terveyskeskus	Terveystie 2A, 19600 Hartola
Kotiharju	Terveystie 2B, 19600 Hartola
Paavila	Terveystie 3, 19600 Hartola
Eläinlääkäritalo	Tervystie 1, 19600 Hartola
Kuninkaankartano	Visantie 24, 19600 Hartola
Visantien tukiasunnot	Visanttie 26, 19600 Hartola
Visantien tukiasunnot	Visanttie 26, 19600 Hartola
Eerikkala	Vuorenkyläntie 7, Hartola
Kunnantalo	Kuninkaantie 16, Hartola

SYSMÄ

Vanhainkoti	Toivolantie 6, Sysmä
Terveyskeskus	Leppäkorventie 4, Sysmä
Sosiaalitoimi	Valittulantie 5, Sysmä

IITTI

Terveyskeskus	Iitintie 29, 47400 Kausala
Hammashoitola	Kauppakatu 22, 47400 Kausala
Palvelukeskus	Jussitie 5, 47400 Kausala
Palvelukeskuksen asunnot	Jussintie 7, 47400 Kausala

ORIMATTILAN SEUDUN KANSANTERVEYSTYÖN KUNTAYHTYMÄ

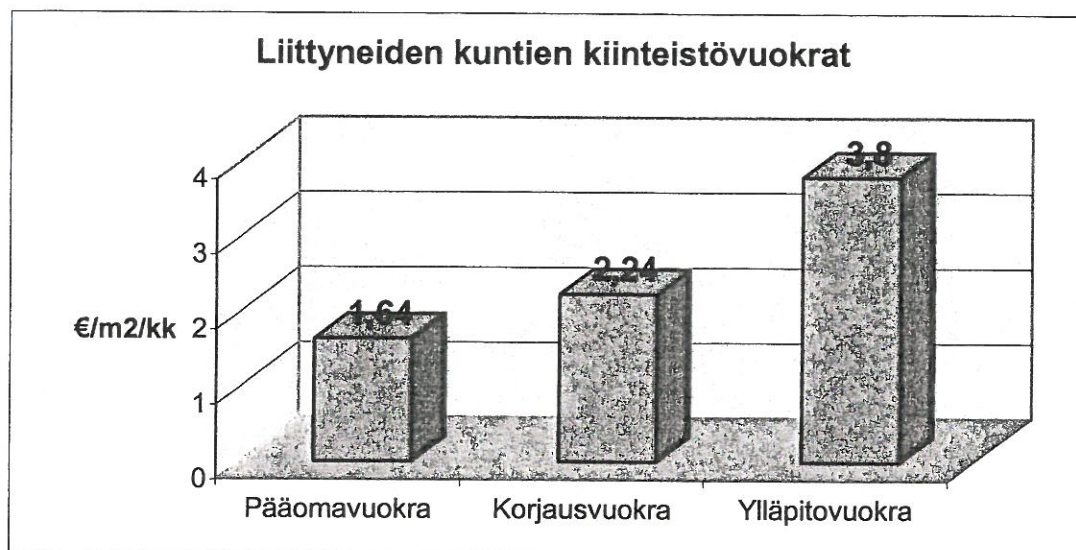
Pääterveysasema	Terveystie 1, 16300 Orimattila
Työterveyshuolto	Terveystie 1, 16300 Orimattila
Kankaanmäen kallioluola	Siilokuja 1, 16300 Orimattila
Neuvola	Kirvuntie 2, 16300 Orimattila
Kotihoito	Kirvuntie 2, 16300 Orimattila
Hammashoitola	Heinämaantie 9, 16300 Orimattila
Hammashoitola	Kirvuntie 6A, 16300 Orimattila
Hammashoitola	Käkeläntie 24, 16300 Orimattila
Eläinlääkäri	Kirvuntie 4, 16300 Orimattila
Artjärven terveysasema	Pajatie 1, 16200 Artjärvi
Artjärven hammashoitola	Pajatie 1, 16200 Artjärvi
Myrskylän terveysasema	Oikotie 2, 07600 Myrskylä
Myrskylän hammashoitola	Virastotie 7b10, 07600 Myrskylä
Autotalli	
Pukkilan terveysasema	Hallitustie 2, 077560 Pukkila
Pukkilan hammashoitola	Hallitustie 2, 077560 Pukkila

Seuraavassa on edellisten kohteiden huoneistoalat.

ORIMATTILA	Huoneistoala
	m²
10-osasto	594
Käkelän palvelukeskus	2 561
Sosiaalitoimisto	1 255
PUKKILA	
Onninkartano	2 484
MYRSKYLÄ	
Vanhainkoti	1 543
Perusturvatoimisto	132
ARTJÄRVI	

Vanhainkoti	1 279
Palvelukoti Kaurislahti	44
Sosiaalitoimisto	41
Kotihoito	27
NASTOLA	
Terveyskeskus	5 355
Kanervakoti	206
Niittykoti	229
Timontalo	1 248
HARTOLA	
Terveyskeskus	2 439
Kotiharju	774
Paavila	251
Eläinlääkäritalo	299
Kuninkaankartano	1 876
Visantien tukiasunnot	135
Visantien tukiasunnot	135
Eerikkala	1 216
Kunnantalo	143
SYSMÄ	
Vanhainkoti	2 858
a)	1 520
b)	1 338
Terveyskeskus	3 347
a)	938
b)	1 269
c)	228
d)	912
Sosiaalitoimi	255
IITTI	
Terveyskeskus	3 840
Hammashoitola	491
Palvelukeskus	2 003
Palvelukeskuksen asunnot	1 660
ORIMATTILAN SEUDUN KANSANTERVEYSTYÖN KUNTAYHTYMÄ	
Pääterveysasema	6 165
Työterveyshuolto	302
Neuvola	550
Kotihoito	178
Hammashoitola	414
Hammashoitola	232
Hammashoitola	56
Eläinlääkäri	57
Artjärven terveysasema	159
Artjärven hammashoitola	64
Myrskylän terveysasema	183
Myrskylän hammashoitola	68
Pukkilan terveysasema	161
Pukkilan hammashoitola	50

Näiden kahdeksan kunnan ja yhden kuntayhtymän keskimääräiset pääoma-, korjaus- ja ylläpitovuokrat (keskimäärin 7,69 euroa/m²/kk) on esitetty seuraavassa graafisessa esityksessä ja yksityiskohtainen vuokralaskenta on esitetty sivulla 17.



Tämän lisäksi on laskettu Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän muidenkin seitsemän kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon rakennusten ja keskussairaalan kiinteistövuokrat. Näiden kohteiden huoneistoalat ovat seuraavat:

LAHTI

Huoneistoala
m²

TERVEYDENHUOLTO

Työterveysasema	630
Terveydenhuollon hallinto	706
Päijät-Neuvo	132
Metsäkankaan palvelutalo	589
Ahtialan sos. ja terveysasema	2 129
Launeen sivuterveysasema II	925
Launeen sivuterveysasema I	2 277
Tapanilakoti	
A,B,C ja D-osat	5 562
E-osa	1 157
F-osa	869
Kilpiäisten vanhainkoti	5 699
Kouluterveydenhuolto	1 233
Kunnaksen neuvola	269
Renkomäen neuvola	85
Liipolan terveysneuvola	141
Jalkarannan terveysneuvola	229
Saksalan neuvola	73
Kasakkamäen neuvola	168
Kiveriön äitiys- ja lastenneuv.	165
Hammashoidon hallinto	153
Suun terveydenhoito	877
Kaupunginsairaala	
A-G-osat	21 453
sisätautiosasto	4 364
keittiörakennus	1 962
lämpökeskus	575
Jalkarannan sairaala	4 019
Jalkar.sairaalan kuntoutuskoti	462
Oikokatu 11, asuinrakennus	1 794
Jalkar.sairaalan laajennusosa	12 852

SOSIAALITOIMI

Launeen ent. sosiaaliasema	1 283
Kunnaksen päiväkodin as.rak.	73
Perheneuvola	832
Huhmarannan lastenkoti	657
lastenkodin sauna	17
lastenkodin talousrakennus	40
Mäntymäen lastenkoti	570
Salinkallion perhekeskus	795
Nikkilän perhekeskus	774
Launeen perhekeskus	340
Nousurinteen palvelukeskus	545
Lahden Sininauha ry n:o1	121
Lahden Sininauha ry n:o2	128
Laitakadun ent. päiväkot	137
Saksalan koulu	187
As. Oy Metsänneito	80
Keskustan kodinhoidonapu	540
Työpaja	1 283
YHTEENSÄ	79 951

PADASJOKI

Terveyskeskus	6 187
Päiväkot, Majavatie 25	573
Kotirinne, Riekkotie 3	352
Pienkodit, Riekkotie 3	475
Visapuisto, Visatie 1	1 620

**TIIRISMAAN KANSANTERVEYDENTYÖN
KUNTAYHTYMÄ**

Salpakankaan terveysasema	6 444
Järvelän terveysasema	1 052
Hämeenkosken terveysasema	430
Hämeenkosken terveysasema	1 359
Eläinlääkärin vastaanotto	99
Eläinlääkärin vastaanotto	59,5

HOLLOLA

Hollolan kunnanvirasto	676
Vesikansan terveystalo	460
Vanhainkoti	3 180
Aamuvirkku	842
Mäntykoto	698
Tiilitupa	237
Helläkoti	570

HÄMEENKOSKI

Keltainen talo	198
Vanhainkoti	663

KÄRKÖLÄ

Vanhainkoti	2 393
Lepola	144
Ilppola	234
Kouluterveydenhuolto	
Lappilan koulu	9
Kirkonkylän koulu	14
Sosiaalitoimi	81

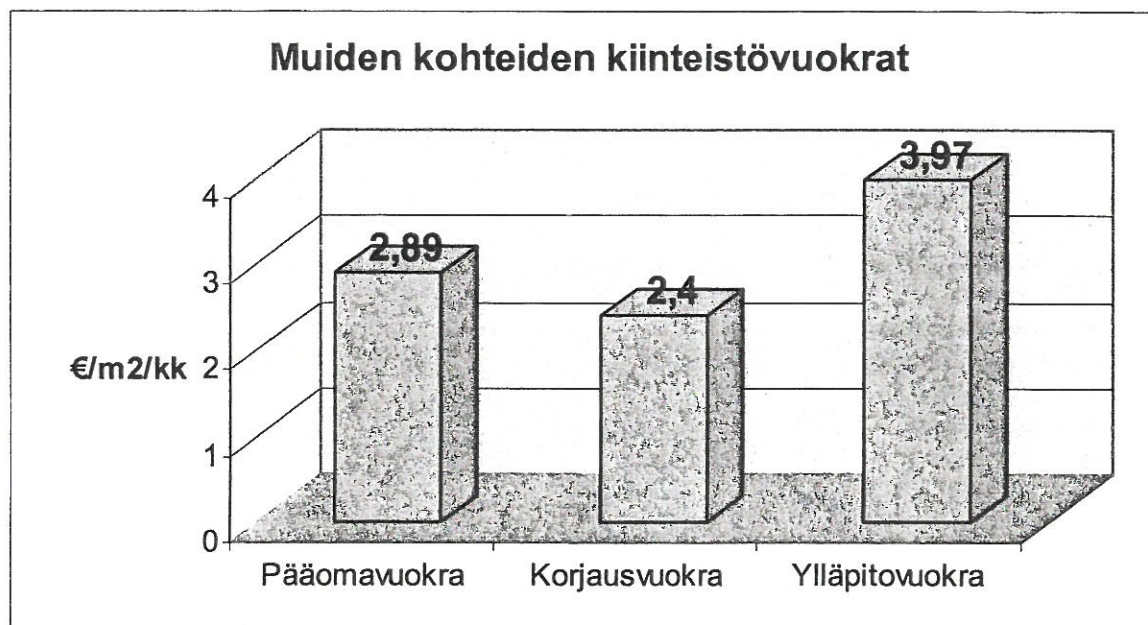
ASIKKALA

Terveysasema	5 464
Oltermanni	2 017
Mäntyrinne	2 228
Sirkkunen	167
Sinivuokko	395
Sosiaalitoimisto	451
Hammashoitolat	146

PÄIJÄT-HÄMEEN SAIRAANHOITOPUURIN KUNTAYHTYMÄ**Päijät-Hämeen keskussairaala**

Rakennusosat A-Q	53 296
Rakennusosat S-T	4 167
Rakennusosat PA-PE	7 695
Rakennusosa PF	3 541
Rakennusosa U	10 351
Rakennusosa V	3 485
Terveystalo, 5.kerros	1 370

Näiden tilojen keskimääräiset pääoma-, korjaus- ja ylläpitovuokrat (keskimäärin 9,27 euroa/m²/kk) on esitetty seuraavassa graafisessa esityksessä ja yksityiskohtainen vuokralaskenta on esitetty sivulla 21.



Vuokraustoiminnot mahdollistavat sekä sisäisen että ulkoisen vuokrauksen hallinnan. Järjestelmä mahdollistaa sopimusten laadinnan, viitepankkisiirtojen lähettämisen, vuokareskontran hoitamisen sekä karhu - ja korkolaskujen lähettämisen. Laskennallisia vuokria voidaan hyödyntää mm. sisäisen vuokran käyttäjäkohtaisessa määrittämisessä ja ulkoisen vuokrauksen kannattavuuden arvioinnissa.

Vuokralaskenta

Laskelmat on tehty Haahtela-järjestelmää pohjana käyttäen. Kohteista on määritetty huoneistoala, hankinta-arvo, uudishinta, nykyhinta-%, nykyhinta ja korjausvastuu.

Kohteiden kunto on selvitetty kohteisiin tutustumalla, selvittämällä rakennusvuosi ja peruskorjausten ajankohdat.

Vuokralaskelmassa vuokra on jaettu kolmeen osaan:

1. pääomavuokra
2. korjausvuokra
3. ylläpitovuokra.

Ylläpitovastikkeessa on mukana lämpö, vesi ja sähkö. Siivous ei sisälly vuokraan. Mikäli kohteessa on sähkön ja lämmön mittauslaitteet valmiina vuokrattavalla osalla, vuokralainen maksaa todellisen kulutuksen mukaan sähkön ja veden jakeluyhtiölle tai vuokranantajalle.

Kiinteät laitteet ja kalusteet sisältyvät vuokraan. Lääkinnälliset laitteet (esim. röntgen- tai laboratoriolaitteet) ovat irtaimistoa ja vuokralaisen vastuulla.

Hinnat on arvioitu Lahdessa ja Hollolassa Kiinteistötiedolla tilapohjaisesti ja muissa kunnissa hinnanarviointimenettelyllä toimintopohjaisesti.

Orimattilan kahden kohteen osalta laskennassa on käytetty laajuustietoja suoraan Orimattilan Kiinteistötieto-ohjelmaan tehdyistä tilaluetteloista. Sosiaalitoimiston laajuus on saadussa Excel-taulukossa ilmoitettu kuntayhtymän sosiaalitoimeen liittyvältä osalta. Näissä taulukoissa ilmoitettu hankintahinta tältä osin vastaa Kiinteistötiedon koko rakennuksen uudishintaa, joten kuntayhtymän sosiaalitoimeen liittyvältä osalta hinnat on laskettu Kiinteistötiedon lähtötiedoilla.

Korjausvastuun suuruutena käytetty Lahdessa ja Hollolassa Kiinteistötiedolla laskettua arvoa ja muissa kiinteistöissä 1,5% uudishinnasta.

Jos huoneistoalaa ei ole ollut käytettävissä, laskennassa on käytetty laajuutena 0,9 x kerrosalaa.

Pääomavastikkeessa tuottovaatimuksena on käytetty 3%. Tällä pyritään siihen, että kaikki kunnat käyttäisivät samaa pääoman tuottovaatimusta.

Tietokanta on Haahtelan mukaan ja **arvopäivämääränä** suorituspäivä.

Rakennuksilla ei meidän mukaan ole mitään tiettyä **poistoaikaa**. Kullakin rakennusosalla ja järjestelmällä on oma pitoikänsä, jonka aikana sen kustannus poistetaan rakennuksen nykyhinnasta (eli korjausvastuuta kertyy). Korjausvastuu ei ole rakennusosillakaan lineaarinen, vaan korjausvastuun kertymä kiihtyy rakennusosan lähestyessä elinkaarensa loppua.

Ylläpitovuokra

Vuokra, jolla katetaan pääoman erilliskustannukset, ylläpitokustannukset sekä tapauskohtaisesti osa käyttökustannuksista ja käyttäjäpalvelukustannuksista. Ylläpitovuokrasta on käytetty myös termiä hoitovuokra. Ylläpitovuokran määräytyminen käytännössä riippuu mm. kiinteistön omistusmuodosta. Raklin esittämässä vuokrasopimusmallissa ehdotetaan ylläpitovuokran muodostamista seuraavalla tavalla:

Suoraan omistettu kiinteistö tai yhden omistajan kiinteistöosakeyhtiö: Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun

talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja ovat sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Veloitettaviin korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa kuluiksi. Ne korjauskustannukset, jotka on aktivoitu, jäävät vuokranantajan kustannuksiksi.

Vuokrasopimuksessa poiketaan kuitenkin tästä yleismäärittelystä. Vastuunjakotaulukko määrittelee tarkemmin vuokran sisällön.

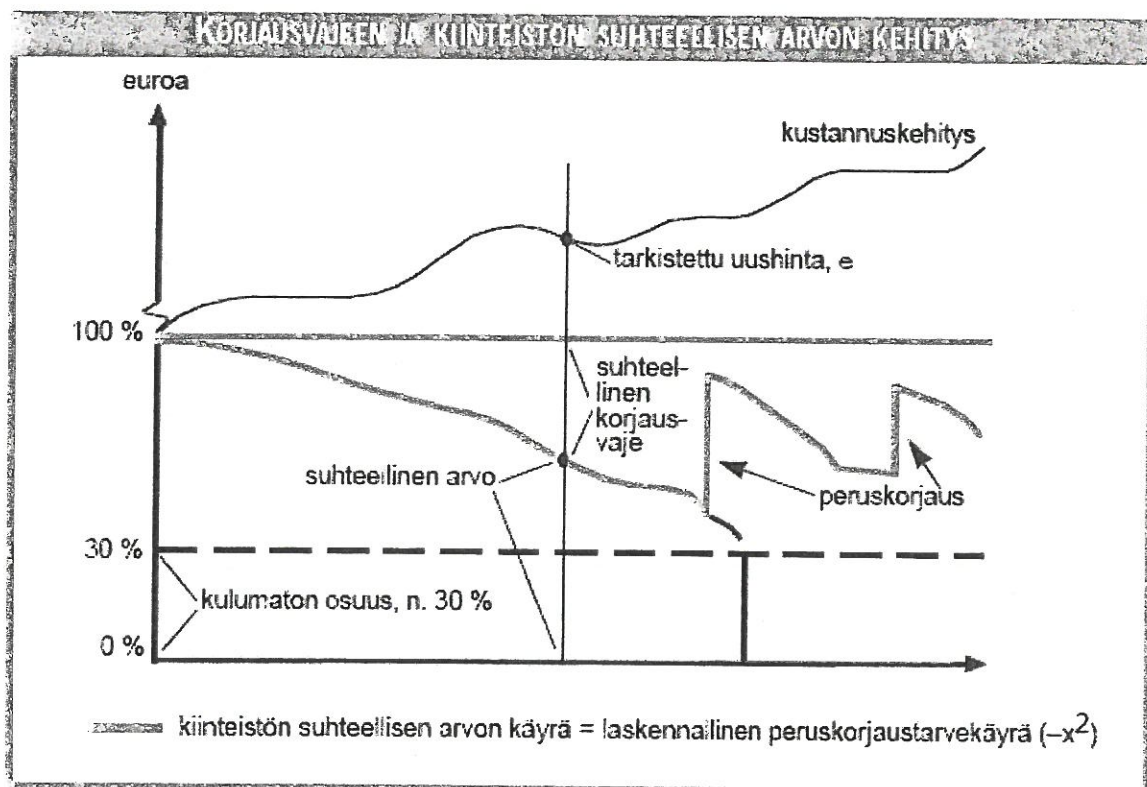
Keskinäisen kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkaan vuokraama tila: Ylläpitovuokran määrä on vuokranantajan kyseisistä tiloista maksaman hoitovastikkeen määrä ilman vastikkeeseen sisältyviä yhtiön rahoituskuluiksi laskettavia kuluja. Lisäksi vuokralainen maksaa yhtiön osakkaalta perimät, tilan käytöstä aiheutuvat erillisvastikkeet.

Pääomavuokra

Vuokra, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti.

Kustannuspohjaisessa pääomavuokrassa tuottovaatimus veloitetaan korkokustannuksena suoraan käyttäjältä. Kustannuspohjaisessa vuokrassa voidaan määritellä poisto ja edelleen maaomaisuudelta vaadittava tuottovaatimus erikseen. Kustannuspohjainen pääomavuokra muodostuu kun em. kustannustekijät lasketaan yhteen.

Markkinavuokrapohjaisessa pääomavuokrassa pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Erillistä kustannustekijöistä tehtävää laskentaa (kuten edellä) ei suoriteta, vaan pääomalle saatava korvaus määräytyy tilamarkkinoilla. Menettelyssä otetaan kohteeseen liittyvä riski huomioon.



Korjausvastuu

Edellä esitetyn Helsingin kaupungin mallin mukaan peruskorjausrahat jaetaan hallinnonaloittain ja hallinnonalat voivat sisällänsä itse määrätä, mitä peruskorjauksia tehdään. Kriteerinä hallintokunta-kohtaiselle rahojen määrälle ovat laskennalliset perusteet eli kuinka paljon korjaustarvetta keskimäärin eri hallintokuntien rakennuskannassa on.

Helsingin kaupungissa on nyt siirrytty sellaiseen menettelyyn, että pääomavuokran poisto-osuutta (eli korjausvastuuta) peritään ja määritellään sen mukaan kuin rakennuksessa todellista korjaustarvetta ajan kuluessa esiintyy. Lähtökohtana on siis ennen kaikkea todellinen korjaustarve eri-ikäisissä rakennuksissa, ei enää laskennallisten poistojen mukainen menettely.

Uudessa menettelytavassa on pyritty selkeyteen, oikeudenmukaisuuteen ja yksinkertaisuuteen. Tämä periaate on aikanaan lähtenyt osittain Haahtelan menetelmästä ja sitä sovelletaan nyt myös tässä hankkeessa määriteltäessä korjausvastuuta ja korjausvuokraa.

Seuraavassa taulukossa on esitettyä kohteittain jo sovittujen kahdeksan kunnan kiinteistö- ja tilatietojen pohjalta lasketut pääoma-, korjaus- ja ylläpitovuokrat kuukausitasolla. Vuokrat on laskettu kohteittain sekä keskimääräiset vuokrat kunnittain.

Rakennuksen nimi	Huoneisto ala m ²	Korjaus- vastuu Eur/v	Pääoma- vuokra Eur/m ² /kk	Korjaus- vuokra Eur/m ² /kk	Ylläpito- vuokra Eur/m ² /kk	Vuokra yhteensä Eur/m ² /kk
ORIMATTILA						
10-osasto	594	31 500	2,67	4,42	8,39	15,47
Käkelän palvelukeskus	2 561	109 900	1,65	3,58	5,49	10,71
Sosiaalitoimisto	1 255	64 000	3,08	4,25	6,85	14,18
YHTEENSÄ	4 410	205 400	2,19	3,88	6,27	12,35
PUKKILA						
Onninkartano	2 484	75 800	2,54	2,54	5,16	10,24
YHTEENSÄ	2 484	75 800	2,54	2,54	5,16	10,24
MYRSKYLÄ						
Vanhainkoti	1 543	37 700	1,42	2,04	4,61	8,07
Perusturvatoimisto	132	3 300	1,93	2,08	3,28	7,3
YHTEENSÄ	1 675	41 000	1,46	2,04	4,51	8,01
ARTJÄRVI						
Vanhainkoti	1 279	28 100	1,3	1,83	4,15	7,28
Palvelukoti Kaurislahti	44	2 700	1,48	5,11	3,22	9,81
Sosiaalitoimisto	41	1 000	1,4	2,03	3,25	6,69
Kotihoito	27	700	1,67	2,16	3,4	7,22
YHTEENSÄ	1 391	32 500	1,32	1,95	4,08	7,34
NASTOLA						
Terveyskeskus	5 355	133 100	1,37	2,07	3,41	6,85
Kanervakoti	206	4 200	1,4	1,7	3,2	6,31
Niittykoti	229	4 700	1,61	1,71	3,21	6,53
Timontalo	1 248	27 500	1,65	1,84	4,15	7,63
YHTEENSÄ	7 038	169 500	1,43	2,01	3,53	6,96

HARTOLA

Terveyskeskus	2 439	60 700	1,93	2,07	3,41	7,41
Kotiharju	774	17 000	1,58	1,83	4,16	7,56
Paavila	251	5 500	0,55	1,83	4,15	6,52
Eläinlääkäritalo	299	7 500	1,41	2,09	3,43	6,94
Kuninkaankartano	1 876	46 600	1,78	2,07	3,4	7,26
Visantien tukiasunnot	135	2 800	1,41	1,73	3,15	6,28
Visantien tukiasunnot	135	2 800	1,44	1,73	3,15	6,31
Eerikkala	1 216	24 600	0,51	1,69	3,23	5,42
Kunnantalo	143	3 600	1,41	2,1	3,26	6,77
YHTEENSÄ	7 267	171 100	1,52	1,96	3,47	6,95

SYSMÄ

Vanhainkoti	2 858	62 800	0,89	1,83	4,14	6,87
Terveyskeskus	3 347	82 600	1,34	2,06	3,38	6,77
Sosiaalitoimi	255	6 300	1,28	2,06	3,27	6,61
YHTEENSÄ	6 460	151 700	1,14	1,96	3,71	6,81

IITTI

Terveyskeskus	3 840	95 500	1,66	2,07	3,41	7,14
Hammashoitola	491	12 200	1,49	2,07	3,39	6,95
Palvelukeskus	2 003	49 800	1,91	2,07	3,41	7,39
Palvelukeskuksen asunnot	1 660	82 500	1,35	1,83	4,14	7,33
YHTEENSÄ	7 993	341 400	1,65	2,02	3,56	7,23

ORIMATTILAN SEUDUN KANSANTERVEYSTYÖN KUNTAYHTYMÄ

Pääterveysasema	6 165	170 300	1,93	2,3	3,79	8,02
Työterveysshuolto	302	7 100	1,73	1,96	3,31	7
Neuvola	550	12 800	1,36	1,94	3,33	6,63
Kotihoito	178	4 200	1,38	1,97	3,18	6,53
Hammashoitola	414	10 400	1,25	2,09	3,54	6,89
Hammashoitola	232	5 800	2,04	2,08	3,56	7,68
Hammashoitola	56	1 700	2,39	2,53	4,32	9,23
Eläinlääkäri	57	1 500	1,27	2,19	4,39	7,85
Artjärven terveysasema	159	3 700	1,93	1,94	3,46	7,33
Artjärven hammashoitola	64	2 000	2,56	2,6	4,69	9,85
Myrskylän terveysasema	183	4 300	1,54	1,96	3,51	7
Myrskylän hammashoitola	68	2 100	2,37	2,57	4,66	9,6
Pukkilan terveysasema	161	4 200	2,15	2,17	3,88	8,2
Pukkilan hammashoitola	50	1 700	2,85	2,81	5,13	10,79
YHTEENSÄ	8 640	231 800	1,85	2,23	3,73	7,82

YHTEENSÄ	47 357	1 272 800	1,64	2,24	3,8	7,69
-----------------	---------------	------------------	-------------	-------------	------------	-------------

Seuraavassa taulukossa on esitettyä kohteittain muiden kuntien kiinteistö- ja tilatietojen pohjalta lasketut pääoma-, korjaus- ja ylläpitovuokrat kuukausitasolla. Vuokrat on laskettu kohteittain sekä keskimääräiset vuokrat kunnittain.

Rakennuksen nimi	Huoneisto ala, m ²	Pääoma vuokra	Korjaus vuokra	Ylläpito vuokra	Vuokra yhteensä
		Eur/m2/kk	Eur/m2/kk	Eur/m2/kk	Eur/m2/kk

LAHTI**TERVEYDENHUOLTO**

Työterveysasema	630	3,50	2,82	3,74	10,06
Terveydenhuollon hallinto	706	3,15	2,66	3,10	8,91
Päijät-Neuvo	132	1,70	3,09	4,61	9,41
Metsäkankaan palvelutalo	589	4,02	3,24	3,86	11,12
Ahtialan sos. ja terveysasema	2 129	3,08	2,57	2,92	8,57
Launeen sivuterveysasema II	925	2,92	2,86	3,17	8,96
Launeen sivuterveysasema I	2 277	2,82	2,39	3,14	8,35
Tapanilakoti					
A,B,C ja D-osat	5 562	2,31	2,51	3,08	7,90
E-osa	1 157	2,67	2,76	3,23	8,66
F-osa	869	3,05	3,25	3,75	10,05
Kilpiäisten vanhainkoti	5 699	1,74	3,25	3,62	8,61
Kouluterveydenhuolto	1 233	2,95	2,81	3,93	9,69
Kunnaksen neuvola	269	3,82	3,13	3,90	10,85
Renkomäen neuvola	85	3,06	2,25	3,33	8,65
Liipolan terveysneuvola	141	2,98	3,49	4,31	10,78
Jalkarannan terveysneuvola	229	2,85	3,24	3,38	9,47
Saksalan neuvola	73	3,73	3,08	4,11	10,92
Kasakkamäen neuvola	168	3,21	2,63	3,77	9,61
Kiveriön äitiys- ja lastenneuv.	165	1,68	1,72	4,19	7,59
Hammashoidon hallinto	153	1,80	2,61	3,32	7,73
Suun terveydenhoito	877	3,22	3,15	4,17	10,54
Kaupunginsairaala					
A-G-osat	21 453	2,60	2,68	3,58	8,85
sisätautiosasto	4 364	2,10	3,72	4,49	10,31
keittiörakennus	1 962	3,03	3,06	3,66	9,75
lämpökeskus	575	2,89	2,55	2,46	7,91
Jalkarannan sairaala	4 019	2,77	3,09	4,20	10,05
Jalkar.sairaalan kuntoutuskoti	462	2,28	2,81	3,99	9,08
Oikokatu 11, asuinrakennus	1 794	1,84	2,64	3,13	7,62
Jalkar.sairaalan laajennusosa	12 852	3,60	2,46	4,12	10,18

SOSIAALITOIMI

Launeen ent. sosiaaliasema	1 283	2,47	2,96	3,25	8,68
Kunnaksen päiväkodin as.rak.	73	3,49	2,85	5,02	11,37
Perheneuvola	832	2,12	2,58	3,90	8,60
Huhmarannan lastenkoti	657	2,62	3,31	3,92	9,85
lastenkodin sauna	17	1,76	3,92	18,14	23,82
lastenkodin talousrakennus	40	0,69	1,46	3,96	6,10
Mäntymäen lastenkoti	570	3,16	2,85	4,06	10,07
Salinkallion perhekeskus	795	2,60	3,14	3,78	9,53
Nikkilän perhekeskus	774	3,32	3,12	3,79	10,23
Launeen perhekeskus	340	3,85	2,82	4,00	10,67
Nousurinteen palvelukeskus	545	2,98	3,04	4,07	10,09
Lahden Sininauha ry n:o1	121	0,97	1,31	2,13	4,41
Lahden Sininauha ry n:o2	128	1,04	1,24	2,15	4,42
Laitakadun ent. päiväkotiki	137	4,38	3,65	5,23	13,26
Saksalan koulu	187	2,63	2,23	2,94	7,80
As. Oy Metsänneito	80				
Keskustan kodinhoidonapu	540				
Työpaja	1 283	1,46	1,16	1,87	4,49
YHTEENSÄ	79 951	2,69	2,76	3,97	9,07

PADASJOKI

Terveyskeskus	6 187	3,45	1,87	3,04	8,35
Päiväkoti, Majavatie 25	573	2,49	1,95	3,37	7,81
Kotirinne, Riekkotie 3	352	1,75	1,56	2,91	6,21
Pienkodit, Riekkotie 3	475	2,35	1,43	2,86	6,64
Visapuisto, Visatie 1	1 620	2,40	1,43	2,87	6,70
	895	3,09	1,75	4,51	9,35
Visapuisto, Visatie 1					
YHTEENSÄ	10 102	2,59	1,66	3,26	7,99

TIIRISMAAN KANSANTERVEYDENTYÖN KUNTAYHTYMÄ

Salpakankaan terveysasema	6 444	3,38	1,86	3,05	8,30
Järvelän terveysasema	1 052	3,55	1,87	3,04	8,45
Hämeenkosken terveysasema	430	2,55	1,87	3,04	7,46
Hämeenkosken terveysasema	1 359	3,28	1,87	3,07	8,21
Eläinlääkärin vastaanotto	99	2,25	2,15	4,21	8,60
Eläinlääkärin vastaanotto	59,5	2,18	2,23	4,34	8,75
YHTEENSÄ	9 444	2,87	1,97	3,46	8,27

HOLLOLA

Hollolan kunnanvirasto	676	5,70	4,94	6,23	16,87
Vesikansan terveystalo	460	4,48	4,20	5,60	14,28
Vanhainkoti	3 180	3,25	2,67	3,47	9,39
Aamuvirkku	842	3,46	2,71	2,71	8,88
Mäntykoto	698	3,30	2,54	3,32	9,16
Tiilitupa	237	4,31	3,31	3,94	11,56
Helläkoti	570	3,63	2,70	3,98	10,31
YHTEENSÄ	6 663	4,02	3,30	4,18	10,55

HÄMEENKOSKI

Keltainen talo	198	1,05	1,54	2,86	5,45
Vanhainkoti	663	3,00	1,65	3,73	8,38
YHTEENSÄ	861	2,02	1,60	3,30	7,71

KÄRKÖLÄ

Vanhainkoti	2 393	3,36	2,27	5,12	10,74
Lepola	144	1,22	1,61	2,95	5,77
Ilppola	234	2,22	1,54	2,88	6,65
Kouluterveydenhuolto					
Lappilan koulu	9	3,06	2,08	4,63	9,77
Kirkonkylän koulu	14	3,21	2,14	4,76	10,12
Sosiaalitoimi	81	2,58	2,08	3,31	7,97
YHTEENSÄ	2 890	2,71	1,97	4,09	10,08

ASIKKALA

Terveysasema	5 464	3,06	1,87	3,06	7,99
Oltermanni	2 017	3,81	2,16	4,88	10,85
Mäntyrinne	2 228	3,21	1,89	4,28	9,38
Sirkkunen	167	3,53	3,16	4,99	11,68
Sinivuokko	395	2,10	1,54	2,87	6,51
Sosiaalitoimisto	451	2,59	1,75	2,98	7,32
Hammashoitolat	146	3,24	2,25	3,94	9,43
YHTEENSÄ	11 014	2,93	2,11	3,86	8,79

PÄIJÄT-HÄMEEN SAIRAANHOITOPIIRIN KUNTAYHTYMÄ

Päijät-Hämeen keskussairaala

Keskussairaalankatu 7

15850 LAHTI

Rakennusosat A-Q	53 296	2,46	2,08	5,07	9,62
Rakennusosat S-T	4 167	3,15	2,07	5,06	10,28
Rakennusosat PA-PE	7 695	3,48	2,07	5,06	10,62
Rakennusosa PF	3 541	4,02	2,07	5,06	11,16
Rakennusosa U	10 351	4,06	2,07	5,06	11,20
Rakennusosa V	3 485	4,14	2,07	5,07	11,28
Terveystalo, 5.kerros	1 370	2,65	2,07	4,74	9,46
YHTEENSÄ	83 905	3,42	2,07	5,02	10,07

KAIKKI YHTEENSÄ	325 752	2,89	2,40	3,97	9,27
------------------------	----------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Vuokrasopimus

Vuokraa voidaan tarkistaa kulloinkin kuluvan budjettikauden aikana, mikäli huoneistoalassa havaitaan poikkeamia. Muutoksesta on ilmoitettava edellisen kauden toukokuun loppuun mennessä.

Vuokrasopimuksessa esitetään pääomavuokra ja korjausvuokra sidottaviksi Haahtela- indeksiin ja ylläpitoavuokra Tilastokeskuksen ylläpitämään Kiinteistön ylläpito-indeksiin. Sopimushetken arvona käytetään viimeisintä sopimushetkellä käytettävissä olevaa indeksin arvoa.

Vuokranantajan vuokralaisen pyynnöstä tekemät muutostyöt vaikuttavat vuokraan tai ovat vuokralaisen kerralla maksettavia.

Jos toiminta keskeytyy vuokralaisesta riippumattomasta syystä tai viranomaisen määräyksestä, voidaan vuokralaiselle osoittaa korvaavat tilat tai keskeyttää vuokran maksu.

Vuokrasopimukseen liitetään ohjeellinen vastuunjakotaulukko vuokralaisen ja vuokranantajan tehtävistä. Alustava vastuunjakotaulukko on liitteenä.

Vuokrasopimuksen liitteiksi tulee luettelo vuokrattavista tiloista sekä pohja- ja asemapiirroksat. Vuokra on pinta-alaperusteinen.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2007, sopimuksen irtisanomisaika 12 kk.

Vuokrasopimukset allekirjoitetaan helmikuussa.

Vuokrasopimusmalli on liitteenä 1.

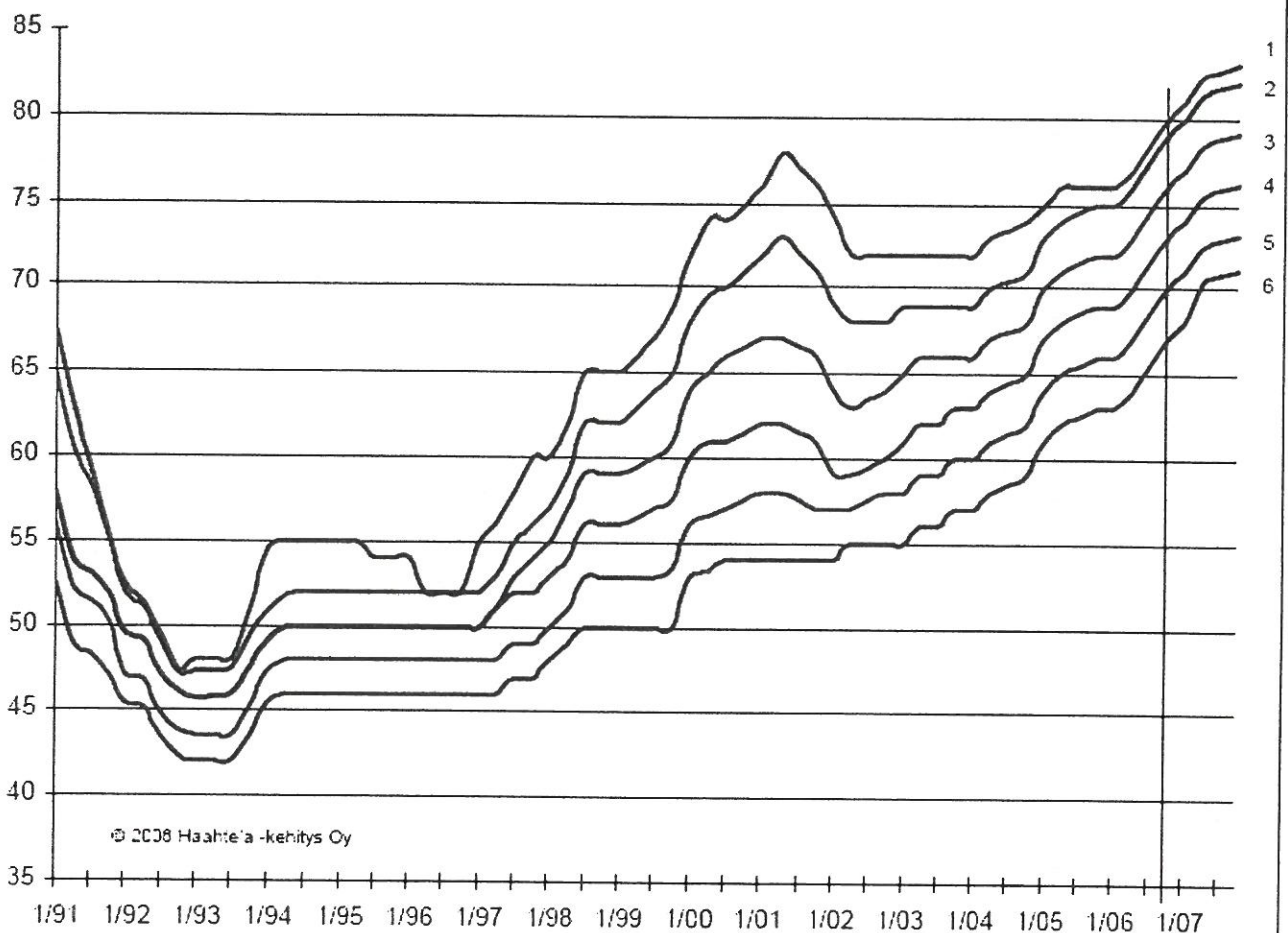
Haahtela-indeksi

Haahtela-hintaindeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi.

Indeksillä kuvataan tarjoushintatason kehittymistä indeksialueilla ja sitä käytetään Talonrakennuksen Kustannustieto™ (Taku™) -järjestelmässä uudis-, korjaus- ja nykyhintoja arvioitaessa. Indeksialueita on kuusi alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin.

Hintaindeksin aluekohtaiset pisteluvut julkaistaan Talonrakennuksen Kustannustieto™ järjestelmässä vastaamaan kunkin vuoden tammikuuta. Rakennushankkeiden budjetointia varten indeksin kehittyminen ennustetaan vuodeksi eteenpäin. Vuoden aikana indeksin kehittymistä ja tulevaisuuden ennustetta tarvittaessa päivitetään. Haahtela-hintaindeksi julkaistaan www.haahtela.fi -sivustolla, mistä ilmoitetaan sähköpostilla rekisteröityneille käyttäjille.

Edellä esitetyt luvut on laskettu indeksillä 73. Seuraavassa on taulukko indeksisarjojen kehittymisistä. Laskelmissa sovelletaan käyrää 4 (=kasvukeskukset).



Haahtela-indeksi syyskuu 2006 ja ennuste keväälle 2007

Indeksialueet

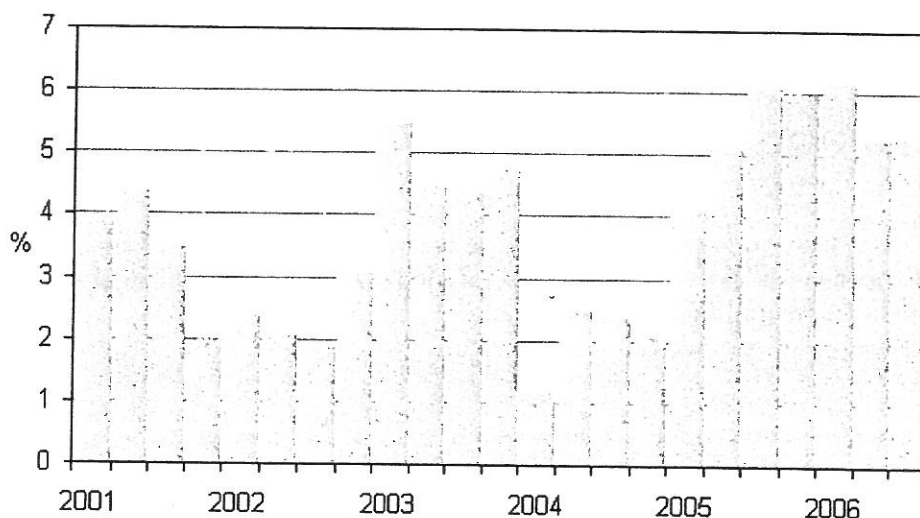
- Alue 1 Pääkaupunkiseutu
- Alue 2 PKSein ympäristökunnat
- Alue 3 Kehyskunnat
- Alue 4 Kasvukeskukset
- Alue 5 Muu Suomi
- Alue 6 Halvan rakentamisen alueet

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kuvaa hintojen kehitystä kiinteistön hoidon eri tehtävissä, joihin kuuluvat mm. hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto. Indeksien kustannusseuranta perustuu kiinteistönpitonimikkeistön mukaisten ylläpidon kustannustekijöiden seurantaan. Nimikkeistön mukaiset kokonaiskustannukset voidaan jakaa ylläpito-, pääoma- ja erilliskustannuksiin. Lisäksi erilliskustannuksista huomioidaan tontin vuokrat ja kiinteistövero.

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 5,3 prosenttia vuoden 2006 kolmannella neljänneksellä vuoden 2005 vastaavasta ajanjaksosta. Ylläpitokustannuksiin kuuluvista lämpökustannuksista kaukolämpö on vuodessa kallistunut 9,7 prosenttia ja kevyt polttoöljy 6,0 prosenttia. Työkustannukset nousivat 3,6 prosenttia edellisen vuoden neljännekseen verrattuna. Tiedot käyvät ilmi Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindekseistä.

Ylläpito vuokrat on sidottu indeksilukuun 127, joka on joulukuun 2006 indeksi. Seuraavassa taulukossa näkyy kiinteistön ylläpitoindeksin kehittyminen vuosineljänneksittäin.



Lähde: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2006, 3. neljännes. Tilastokeskus

Vastuunjakotaulukko

Liitteessä 2 on esitetty vastuunjakotaulukko. Seuraavassa on sen keskeisimmät periaatteet.

1. Kunnossapito

Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesijärjestelmät, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen kaikkiin huoneistoihin.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle viivytyksettä sellaisesta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajalle.

Vuokranantaja on vastuussa kunnossapidosta siltä osin, kun se ei kuulu vuokralaiselle.

2. Uusiminen

Vuokralaisen tiloissa olevat vuokralaisen toimintaan liittyvät kiinteät kalusteet ja -laitteet kuuluvat aina vuokralaisen huollettaviksi ja korjattaviksi. Toisaalta vuokranantajan suorittaessa oman korjausvastuunsa piiriin kuuluvia töitä (esim. wc:n huuhtelulaitteet, hanat, kojeet jne), voi vuokranantaja joutua uusimaan myös vuokralaiselle kuuluvia osia, jos korjaamista ei voida suorittaa muuten kuin koko laite vaihtamalla.

3. Aiheuttamisperiaate

Vastuun jakautumisessa on huomattava aiheuttamisperiaate. Jos vika tai vahinko on aiheutunut vuokralaisen syyksi luettavasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ovat vuokranantajalle normaalisti kuuluvat korjauskustannukset perittävässä vuokralaiselta joko kokonaan tai osittain. Jos vuokralainen laiminlyö ilmoittaa vuokranantajalle sen korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, saattaa hän joutua korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen lisävahingon. Samoin on asianlaita jos vuokralainen ei näissä tilanteissa ryhdy tarpeellisiin toimiin vahingon rajaamiseksi tai estämiseksi.

4. Vakuuttaminen

Korjausvastuuseen ei vaikuta, minkälaisia vakuutuksia vuokranantajalla tai vuokralaisella on. Vakuutusten korvauspiiri saattaa olla erilainen kuin korjausvastuujako. Kun esim. kiinteistön vakuutusta käytetään vuokralaisen korjausvastuun piiriin kuuluvaan korjaukseen, on perusteltua, että vuokralainen maksaa omavastuusuuden.

5. Taulukon käyttö

Taulukossa ilmenevät suositukset siitä, miten korjaus- ja kunnossapitovastuu yksittäistapauksissa jakautuvat vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Helsinki 20.12.2006

LIITTEET: Liite1 Vuokrasopimusmalli
Liite 2 Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

.....
KUNTA, KUNTAYHTYMÄ

Katuosoite
Postitoimipaikka
Yhdyshenkilö
Puhelin

VUOKRALAINEN

PÄIJÄT-HÄMEEN SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON
KUNTAYHTYMÄ

Katuosoite Keskussairaalankatu 7
Postitoimipaikka 15850 LAHTI
Yhdyshenkilö Matti Jokitie
Puhelin 03 8192530, GSM 044 7195530

KOHDE

.....kunnan, kuntayhtymän,
omistamat tilat Liitteen 1 "Luettelo vuokrattavista tiloista" - mukaisesti siihen
liittyvine piha-alueineen. Liitteenä 2 on pohjapiirros ja asemapiirros vuokrattavista
tiloista.

Tilat vuokrataan sosiaali- ja terveyden huollon käyttöön. Vuokralainen sitoutuu
noudattamaan sovittua käyttötarkoitusta.

Vuokrattavien tilojen huoneisto-alat ovat Liitteen 1 mukaiset. Vuokra on pinta-
alaperusteinen. Mikäli huoneisto-alassa todetaan poikkeamia, korjataan vuokran
suuruutta vastaavasti. Taannehtivasti korjausta ei tehdä hyväksytyyn tilinpäätökseen
kohdistuvaan talousarviovuoteen.

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2007.

Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus tai sen osa päättymään 12
kuukauden irtisanomisajalla.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Kokonaisvuokran määrä on, ALV 0%.....	X.xxx,xx €/kk
Kokonaisvuokra jakautuu liitteen 1 mukaisesti (alv 0 %):	
Ylläpituvuokra	X.xxx,xx €/kk
Korjausvuokra.....	x.xxx,xx €/kk
Pääomavuokra.....	x.xxx,xx €/kk

Ylläpituvuokra sisältää lämmityksen, sähkön ja veden/jäteveden mutta ei siivousta. Muilta osin vastuunjako vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on Liitteenä 3 olevan vastuunjakotaulukon mukainen.

Tilat vuokrataan lämmitettyinä. Mikäli vuokralainen maksaa erikseen sähkön ja veden/jäteveden, vähennetään sen osuus ylläpituvuokrasta.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

VUOKRAN TARKISTAMINEN

Pääoma- ja korjausvuokra sidotaan Haahtela – indeksiin, alue 4. Indeksien arvo sopimushetkellä 12/2006 on 73 pistettä.

Ylläpituvuokra sidotaan Tilastokeskuksen ylläpitämään Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin, 2000 = 100. Indeksien arvo sopimushetkellä 12/2006 on 127 pistettä.

Vuokranantaja ilmoittaa toukokuun loppuun mennessä seuraavan talousarviovuoden alusta voimaantulevan uuden kokonaisvuokran.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokratilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kiinteistön talotekniikkaan kuulumattomien, toimintaansa välittömästi liittyvien kiinteiden kojeiden ja laitteiden huollosta ja korjauksesta, kuten RTG-laitteet, pesukoneet, toimenpide- ja tutkimusvalaisimet ja muut vastaavat laitteet, ellei vastuunjakotaulukosta muuta johdu.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Kiinteistön arvoa nostavista perusparannuksista ja niiden suorittamisesta sekä kustannusvaikutuksista kokonaisvuokraan sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa (vuokratuissa tiloissa ja sitä ympäröivällä alueella) sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen välittömiä tarpeita. Toimenpiteistä on pyydettävä vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen saa kiinnittää kohteeseen opastuksen kannalta välttämättömiä kilpiä ja opasteita.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista.

VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään korjauksista vähintään kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta.

VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä välittömästä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista..

TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen.

Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa tai se perustuu viranomais määräykseen.

VAKUUTUKSET

Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin ja alueelle) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Lahden käräjäoikeudessa.

SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHV 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Lahdessa,päivänä kuuta 2007

ALLEKIRJOITUSKSET

VUOKRALAINEN

PÄIJÄT-HÄMEEN SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON KUNTAYHTYMÄ

.....
Matti Kataja
Kuntayhtymän hallituksen
puheenjohtaja

.....
Heikki Paavilainen
Kuntayhtymän johtaja

VUOKRANANTAJA

.....
KUNTA, KUNTAYHTYMÄ

.....
(painokirjaimin)

.....
(painokirjaimin)

KUNNOSSAPITOVASTUU

Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesijärjestelmät, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen kaikkiin huoneistoihin.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle viivytyksettä sellaisesta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajalle.

Vuokranantaja on vastuussa kunnossapidosta siltä osin, kun se ei kuulu vuokralaiselle.

1. UUSIMINEN

Vuokralaisen tiloissa olevat vuokralaisen toimintaan liittyvät kiinteät kalusteet ja -laitteet kuuluvat aina vuokralaisen huollettaviksi ja korjattaviksi. Toisaalta vuokranantajan suorittaessa oman korjausvastuunsa piiriin kuuluvia töitä (esim. wc:n huuhtelulaitteet, hanat, kojeet jne.), voi vuokranantaja joutua uusimaan myös vuokralaiselle kuuluvia osia, jos korjaamista ei voida suorittaa muuten kuin koko laite vaihtamalla.

2. AIHEUTTAMISPERIAATE

Vastuun jakautumisessa on huomattava aiheuttamisperiaate. Jos vika tai vahinko on aiheutunut vuokralaisen syyksi luettavasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ovat vuokranantajalle normaalisti kuuluvat korjauskustannukset perittävässä vuokralaiselta joko kokonaan tai osittain. Jos vuokralainen laiminlyö ilmoittaa vuokranantajalle sen korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, saattaa hän joutua korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen lisävahingon. Samoin on asianlaita jos vuokralainen ei näissä tilanteissa ryhdy tarpeellisiin toimiin vahingon rajaamiseksi tai estämiseksi.

3. VAKUUTUKSET

Korjausvastuuseen ei vaikuta, minkälaisia vakuutuksia vuokranantajalla tai vuokralaisella on. Vakuutusten korvauspiiri saattaa olla erilainen kuin korjausvastuujako. Kun esim. kiinteistön vakuutusta käytetään vuokralaisen korjausvastuun piiriin kuuluvaan korjaukseen, on perusteltua, että vuokralainen maksaa omavastuuosuuden.

4. TAULUKON KÄYTTÖ

Taulukossa ilmenevät suositukset siitä, miten korjaus- ja kunnossapitovastuu yksittäistapauksissa jakautuu vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Vuokranantaja korjaa, huoltaa, uusii ja maksaa	Vuokralainen huoltaa, huolehtii ja maksaa	Huomautuksia
Yleiset velvoitteet			
Kiinteistövakuutukset	x		
Irtaimistovakuutukset		x	
Avainrekisterin/kaavion ylläpito	x		Sarjoitukseen liittyvät asiat
Avainten jako ja hallinta		x	
Liputus virallisina liputuspäivinä	x		
Kiinteistöhälytysten vastaanotto	x		Myös mahdollinen kiinteistö- päivystys
Rakennusautomaatiosta huolehtiminen	x		
Lämpösopimukset	x		Sovittaessa kulutusmaksu vuokralaiselle

Sähkö sopimukset	x		Sovittaessa kulutusmaksu vuokralaiselle
Vesisopimukset	x		Sovittaessa kulutusmaksu vuokralaiselle
Kiinteistön jätehuoltosopimus	x		
Kiinteistön jäteasiat	x		
Huoneiston jäteasiat tyhjennyksineen		x	
Jätteiden lajittelu		x	
Toiminnasta syntyvät ongelmajätteet		x	
Hissien, nosto-ovien huoltosopimukset	x		
Alkusammutuskalusto, hankinta	x		
Alkusammutuskaluston huolto	x		
Paloilmoitin/varoitin laitteet ja huolto	x		
Paloilmoittimen/varoittimien toim. testaukset	x		
Savunpoistojärjestelmät	x		
Suojeluväline, VSS	x		
Vesikatko	x		
Ylä-, ala- ja välipohja	x		
Ulkoseinä	x		
Painumat ja halkeamat kantavissa rakenteissa	x		
Parvekkeet, lastaussillat	x		
Märkien tilojen vesieristeet	x		
Lämmöneristeet	x		
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		x	Toiminnan vaatimat ehostukset, ei perusparannus
OVET			
Rakennuksen ja huoneistojen ulko- oven rakennevika tai käyntihäiriö	x		
Parvekeoven (ulko-ovi) rakennevika tai käyntihäiriö	x		
Huoneiston väliovien rakenne-, heloitus- tai maalausvial	x		
Palo-ovien toimivuus/kunnossapito	x		
Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko	x		
Ovensuljin (ovipumppu)	x		
Oviautomaattikka, liukuovet	x		
IKKUNAT			
ulkopuitteen, sisäpuitteen ja karmin lahoviat	x		
ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	x		
ikkunan ulko- ja sisäläsit	x		
Ulko- ja sisäpuitteiden käynti ja heloitus	x		
ikkunan aukkipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)	x		
Parvekelasi	x		

KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET

kaapistot ja komerot	x		Perusvarustus
RST - kalusteet	x		
Keittiökaluusteet, laitteet	x		
Kiintokalusteet, toimintaan liittyvät erikoiskalusteet		x	
Huuvat, liesikuvut	x		
Verhotangot		x	
Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat hoitolaitteet, RTG ja vastaavat		x	
pesukoneet	x		
liesi, liesitaso ja uuni	x		
Jääkaappi, kylmätila	x		Kiinteistöön kuuluva
saunan kiuas ja ohjauskeskus	x		

SÄHKÖLAITTEET

huoneiston sisäiset sähköjohdot kiinteän verkon osalta	x		
Varoketaulut	x		
Kytkimet ja pistorasiat	x		
sulake, loisteputki ja lamppu	x		
Tietoliikenneverkko	x		
Kiinteät yhteisantennilaitteet	x		
Puhelinsisäverkko	x		
Puhelinjärjestelmä	x		Puhelimet vuokralaisen vastuulla
huoneiston sisäpuoliset osat, ovisummeri, porttipuhelin, kulunvalvontalaitteet	x		
huoneiston ulkopuoliset osat, ovisummeri, porttipuhelin, kulunvalvontalaitteet	x		
Merkki- ja turvavalojärjestelmät	x		
Keskusradiojärjestelmät	x		
Keskuskellojärjestelmät	x		
AV-laitteet	x		Irtaimet laitteet vuokralaisen vastuulla
Kiinteät, rakennukseen kuuluvat telejärjestelmät	x		

ILMANVAIHTO JA HORMIT

Ilmastointilaitteisto	x		
ilmanvaihdon perussäätö	x		
Ilmanvaihtokanavat	x		
Ilmanvaihtokanavan palopellit	x		
Jälkikäsittely-yksiköt	x		
Ilmanvaihdon päätelaitteet	x		
hormien puhdistus	x		
Ilmanv päätelaitteiden puhdistus		x	
ilmanvaihdon suodattimien puhdistus ja uusiminen	x		
Kohdepoistolaitteet	x		Kiinteistöön kuuluvat

**VESI-, VIEMÄRI- JA
LÄMMITYSLAITTEET**

pesuallas, kylpyamme, suihkuallas	x		
Vesihanat, hanojen tiivisteet	x		Perusvarustus
käsiletkut, pesukoneen letkut		x	
Viemäritukosten aukaisu	x		
WC:n huuhtelulaitteet, pöntöt	x		
putkistovuodot	x		
Patteriverkoston perussäätö	x		
Patteritermostaatit, venttiilit	x		
Laitoshöyryn järjestelmät	x		
vesilukko ja lattiakaivo			
> puhdistus		x	
> korjaus ja uusiminen	x		
vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys)	x		
lämminviesivaraaja (vesilaitteet)	x		
hiekan-, rasvan- bensiinin- yms. erotin	x		

KAASULAITTEISTO

Kaasuputket, kiinteät säiliöt	x		
Kaasupullot		x	
Painevahdit tms		x	Vuosihuollot
nestekaasupullot		x	
Paineilmakompressorit tms	x		Kiinteistöön kuuluvat
Paineilman laatututkimus		x	

PIHA-ALUE, ULKOALUE

Ulko-alueen puhtaanapito	x		
Lumen auraus	x		
Kattolumen varoitukset/poistot	x		
Liukkauden torjunta	x		
nurmikko tms leikkaus, hoito	x		
istutukset	x		
Puut, pensaat	x		
Piha-alueen aidat	x		
pihavarastot ja -katokset	x		
Piha-alueen valaistus	x		
Ulko-alueiden pinnat, asfaltti	x		
Yleisopasteet	x		
Kohdeopasteet		x	
Autonlämmityspistorasiat	x		Avainhallinta, vuokralainen
Polkupyörätelineet	x		
MUUTA			
Muu irtain omaisuus		x	

Lahdessa 18.12.2006

