

Vastuunjakotaulukko

____.____.2023

Sauna- ja kioskirakennuksen vuokrasopimus

Tällä liitteellä tarkennetaan Kailon saarella sijaitsevan sauna- ja kioskirakennuksen vuokrasopimuksen periaatteita Naantalın kaupungin (Vuokranantaja) ja Muumimaailma Oy:n (Vuokralainen) kesken.

Tämä vastuunjakotaulukko korvaa allekirjoitettuna kaikkiensa 8.6.2017 allekirjoitetun Kailon sauna- ja kioskirakennuksen vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon.

Kumpikin allekirjoittaja vastaa tämän vastuunjakotaulukon liittämisestä omaan kappaleeseensa Kailon sauna- ja kioskirakennuksen vuokrasopimuksesta.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- *Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- *Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- *Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustöistä siltä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- *Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- *Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- *Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta.

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
Kiinteistö yleisesti			
Viranomaistarkistukset			
Valvonta ja järjestäminen	X	X	Vuokralainen sopii tarkastuksista ja kutsuu vuokranantajan niihin
Osallistuminen	X	X	
Lakisääteiset kausihuollot		X	Vuokralainen vastaa siitä, että rakennus ja laitteet pysyvät hyvässä kunnossa.
Viranomaistarkastuksissa määrätyt muutos-, huolto- ja korjaustyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella. Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- määräysten muuttumisesta tai vast. johtuvat	X	X	
- vuokralaisen toiminnasta tai laiminlyönnistä johtuvat		X	
Liiketoiminnan muutoksista suoraan tai välillisesti aiheutuvat työt		X	
Korjaustarpeesta ilmoittaminen vuokranantajalle havaittaessa		X	
Maaperän puhdistaminen	X	X	Aiheuttaja vastaa. Vuokranantaja muussa tapauksessa.

Ulkopuolisten aiheuttamien huomattavien vahinkojen korjaus	X	X	Tapauskohtaisesti tutkinnan perusteella. Tutkinnassa otetaan huomioon mm. ulkopuolisen korvausvelvollisuus, vuokralaisen huolehtimisvelvoite, kaupungin vastuu rakennuksesta sekä vakuutuksen kattavuus.
Kiinteistön huolto ja teknisten tilojen siivous yleisesti		X	
Tontinvuokramaksu	X		
Kiinteistövakuutus	X		
Irtaimisto- ja laitevakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus		X	
Rakennuksen ulkopuoli ja ulkoalueet			
Perusparannus-, korjaus- ja uusimistyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Julkisivun puhtaanapito ja maalaus		X	Sopimuskauden aikainen osuus vuokralaisen vastuulla. Erityisesti sopimuskauden aikana vuokralaisen vastuulla on maalata kertaalleen (mukaan lukien pohjustustyöt) rakennuksen julkisivut ja katto (sopimuksen kohta 9.1).
Vesikate, kourut, räystäät, syöksytorvet - Huolto ja puhtaanapito - Korjaus ja uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Ikkunat ja ovet, ks. rakennuksen sisäpuoli	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Piha-alue - Rakennuksen viereisten pintarakenteiden hoito - Rakennuksen viereisten pintarakenteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Rakennuksen sisäpuoli			
Pintarakenteet - sisäpuoliset maalaukset - lattianpäällysteet - tapetointi ja seinäpinnoitteet - painumat ja/tai halkeamat kantavissa rakenteissa - perusparannusluonteinen uusiminen - sisäpuolisten tilojen ja asuinhuoneiden siivous	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella. Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Ulko-, sisä-, väli- ja erikoisovet - käynnin tarkistus - tiivistys		X	

- ulkopinta - sisäpinta - peruserännuoluontainen uusiminen ja korjaus - lukitus - lukot, ovensuljin ja aukipitolaitteet	X	X X X X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Ikkunat - ikkunalasit, rikkoutumiset - ikkunoiden peruserännuoluontainen uusiminen - ulkopuitteiden maalaus ja kunnossapito - ikkunoiden tiivistys - sisäpuolen kunnossapito ja maalaus	X X X	X X X X X	Tapauskohtaisen harkinnan perusteella Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella. Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Vesi- ja viemärlaitteet - kalusteet (altaat, hanat, WC-istuimet ym. vastaavat) - viemärien aukaisu - rakenteiden sisällä olevat putket ja laitteet, huolto ja korjaus - verkoston ja kiinteiden kalusteiden uusiminen	X X	X X X X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella. Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Lämmityslaitteet			
Lämpöpatterit, korjaus Lämpöpatterit, uusiminen		X X	
Ilmanvaihto			
Hihnojen, suodattimien ym. vastaavien vaihtaminen Muu huolto		X X	
Verkoston ja kiinteiden laitteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Sähkö-, säätö- ja valvontalaitteet			
Sulakkeet ja rasiat Kiinteästi asennetut valaisimet ja niiden lamput Pistokkeella kytkettävät valaisimet ja niiden lamput Muu huolto ja korjaus		X X X X	
Järjestelmän ja kiinteiden laitteiden uusiminen ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.

Paloturvallisuus			
Viranomaisten edellyttämä perusvarustus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Sammuttimet määräysten mukaisesti (hoito ja ylläpito)		X	
Paloilmoitus- ja sammutuslaitteiston hoito		X	
Paloilmoitinten kuukausikokeilu, ellei huoltoyhtiöllä hoidossa		X	
Pelastussuunnitelman laatiminen		X	
Viranomaismääräysten muutoksista johtuva uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Liiketoiminnan muutoksista aiheutuvat muutos- ja korjaustyöt		X	
Jäähdytyslaitteet			
Kiinteistöä palvelevat			
- hoito, kunnossapito ja normaalit korjaustyöt		X	
- perusparannusluonteinen uusiminen		X	
Koneet ja laitteet			
Keittiö ja ruokailu			
Kylmiö		X	
Pakastin		X	
Jää/viileäkaappi		X	
Liesi		X	
Uuni		X	
Liesikupu		X	
Keittiön astiat		X	
Tiskikone		X	
Jätevaunut		X	
Mikroaaltouuni		X	
Kahvinkeitin		X	
Muut keittiökoneet ja muut laitteet		X	
Siivoustilat, WC-tilat, sosiaalitilat yms.			
Kalusteet		X	
Laitteet		X	
Varusteet		X	
Irtaimisto		X	

Vuokralaisen omat hankinnat			
Kaikki hoito-, huolto-, korjaus-, ylläpito- ja uusimistyöt		X	
<p>Naantalissa, ____ . _____ kuuta 2023</p> <p>Naantalin kaupunki Muumimaailma Oy</p>			