

VASTUUNJAKOTAULUKKO, KIINTEISTÖN VUOKRASOPIMUS

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja xxxxx (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistöhoito ja kunnossapito. Alueiden talvihoitoa ei edellytetä sulkuaikana.
- *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 rakennusten irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- *Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista ja irtaimiston lisäystarpeista.
- *Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta.
- *Leirintäalue pidetään Suomen leirintäalueyhdistys ry:n matkailullisen tasoluokituksen 2015 kolmen tähden mukaisena.
- *Vuokranantaja vastaa Lossirannan rakennuksien ylläpidosta.

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
KIINTEISTÖ YLEISESTI			
Viranomaistarkastukset			
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.
Viranomaistarkastuksessa määrätyt muutos-, huolto- ja korjaustyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
- määräysten muuttumisesta tai vast. johtuvat	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
- 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 rakennuksista sekä vakuutuksen kattavuus.
Kiinteistön huolto ja teknisten tilojen siivous yleisesti		X	
Tontinvuokramaksu	X		
Kiinteistövakuutus	X		
Irtaimisto- ja laitevakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus	X	X	Vuokralainen vakuuttaa omissa taseessaan olevat rakennukset ja irtaimiston
ULKOLUEET			
Piha-alue			
- pintarakenteiden hoito		X	
- pintarakenteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
Kaivojen puhdistus		X	
Jätehuolto		X	
Piha-, katu- ja puistoalueiden ylläpito		X	Vuokralainen huolehtii ylläpidosta. Sulkuaikana ei edellytetä alueiden ylläpitopalveluita
Aitojen ja kaiteitten korjaus ja maalaus		X	
Laivaston risti -muistomerkin alueen ylläpito	X	(X)	Vuokralainen huolehtii ainoastaan puhtaanapidosta (ei timitöitä).
			Vuokralainen mahdollistaa sulkuaikana pääsyn tarvittaessa Laivaston ristille
RAKENNUKSEN ULKOPUOLI			
Perusparannus-, korjaus- ja uusimistyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
Julkisivun puhtaanapito ja maalaus	X	X	Seinien ja kattojen puhtaanapito kuuluvat vuokralaisen vastuulle. Sopimuskauden ulkopuolelle vaikutukseltaan ulottuva maalaustarpeet ovat vuokranantajan vastuulla.
Vesikate, kourut, räystäät, syöksytorvet			
- Huolto ja puhtaanapito		X	
- Korjaus ja uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
Ikkunat ja ovet, ks. rakennuksen sisäpuoli	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
RAKENNUKSEN SISÄPUOLI			
Pintarakenteet			
- sisäpuoliset maalaukset		X	
- lattianpäällysteet		X	
- tapetointi ja seinäpinnoitteet		X	
- painumat ja/tai halkeamat kantavissa rakenteissa	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
- perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
- sisäpuolisten tilojen ja asuinhuoneiden siivous		X	
Ulko-, sisä-, väli- ja erikoisovet			
- käynnin tarkistus		X	
- tiivistys		X	
- ulkopinta		X	
- sisäpinta		X	

VASTUUNJAKOTAUUKKO, KIINTEISTÖN VUOKRASOPIMUS

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja xxxxx (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistöhoito ja kunnossapito. Alueiden talvihoitoa ei edellytetä sulkuaikana.
- *Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- *Vuokralainen vastaa kiinteistöille 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 rakennusten irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- *Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista ja irtaimiston lisäystarpeista.
- *Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta.
- *Leirintäalue pidetään Suomen leirintäalueyhdistys ry:n matkailullisen tasoluokituksen 2015 kolmen tähden tason mukaisena.
- *Vuokranantaja vastaa Lössirannan rakennuksien ylläpidosta.

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
- perusparannusluonteinen uusiminen ja korjaus	X		Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
- lukitus		X	
- lukot, ovensuljin ja aukkipitolaitteet		X	
Ikkunat			
- ikkunalasit, rikkoutumiset		X	Tapauskohtaisen harkinnan perusteella.
- ikkunoiden perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
- ulkopuutteiden maalaus ja kunnossapito		X	
- ikkunoiden tiivistys		X	
- sisäpuolen kunnossapito ja maalaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
Vesi- ja viemärlaitteet			
- kalusteet (altaat, hanat, WC-istuimet ym. vastaavat)		X	
- viemärien aukaisu		X	
- rakenteiden sisällä olevat putket ja laitteet, huolto ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
- verkoston ja kiinteiden kalusteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
LÄMMITYSLAITTEET			
Lämpöpatterit, uusiminen		X	
Lämpöpatteri, korjaus		X	
ILMANVAIHTO			
Suodattimien ym. vastaavien vaihtaminen		X	
Muu huolto		X	
Verkoston ja kiinteiden laitteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
SÄHKÖ-, SÄÄTÖ- JA VALVONTALAITTEET			
Sulakkeet ja rasiat		X	
Kiinteästi asennetut valaisimet ja niiden lamput		X	
Pistokkeella kytkettävät valaisimet ja niiden lamput		X	
Muu huolto ja korjaus		X	
Järjestelmän ja kiinteiden laitteiden uusiminen ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
PALOTURVALLISUUS			
Viranomaisen edellyttämä perusvarustus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
Sammuttimet määräysten mukaisesti (hoito ja ylläpito)		X	
Paloilmoitus- ja sammutuslaitteiston hoito		X	
Paloilmoitinten kuukausikokeilu	X		
Pelastussuunnitelman laatiminen		X	
Viranomaismääräysten muutoksista johtuva uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin vastuu vuokralaisella.
Perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muilta osin 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	

