

KIINTEISTÖNHOIDON VASTUUNJAKO YHTIÖN JA ASUKKAAN VÄLILLÄ

1. KIINTEISTÖNHOIDON JA KUNNOSSAPIDON PÄÄPERIAATTEET

Kiinteistöjen kiinteistöhoito sekä kunnossapito kuuluu pääsääntöisesti sen omistajalle eli Sevas Kodit Oy:lle. Vuokralaisen (= asunnon haltija = asukas) vastuulle kuuluu pääsääntöisesti hänen hallinnassaan olevan asunnon ja siihen liittyvien sisä- ja ulkotilojen normaali ylläpito. Asukkaan hallinnassa olevilla tiloilla tarkoitetaan tilaa, jota asukas vuokrasopimuksessa olevan maininnan mukaan hallitsee vuokrasopimuksen perusteella. Ylläpito vastuulla tarkoitetaan mm. järjestyksen ylläpitämistä, siivousta, lattiakaivojen, vesilukkojen puhdistamista, lamppujen vaihtoa, ulkoportaiden ja terassin lakaisua yms.

2. KIINTEISTÖNHOIDON JA KUNNOSSAPIDON VASTUURAJA

Sevas Kodit Oy:ssä on päätetty kiinteistöhoito- ja kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja asunnon haltijan välillä. Kiinteistöhoito- ja kunnossapitovastuun jakautuminen on osa vuokrasopimusta ja sen ehtoja. Käytössä oleva vastuunjakomenettely alentaa kiinteistöhoito- ja kunnossapitokustannuksia. Vastuunjaon vaikutus tulee näin ollen huomioon ottaa myös vuokrasopimuksen vuokran määrässä.

Jäljempänä olevan vastuunjakotaulukon tarkoituksena on selkeyttää ja yhdenmukaistaa kiinteistönhoidon ja kunnossapidon käytännön järjestelyä Sevas Kodit Oy:n, asunnon haltijan ja kiinteistöhoitajan välillä.

Sevas Kodit Oy:n vastuulla on aina kiinteistön rakenteisiin ja laitteisiin kohdistuvat kiinteistöhoito- ja kunnossapitotyöt sekä kustannukset. Tällaisia laitteita ovat mm. lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot, vesihanat ja vesikalusteet ja -laitteet, jotka on asennettu samantasoisina kiinteistön kaikkiin asuntoihin.

Asukkaan vastuulla ja kustannuksella ovat asukkaan itsensä hankkimat ja asennuttamat kalusteet, koneet ja laitteet sekä hallitsemiensa tilojen normaaliin ylläpitoon kuuluvat kulutustavarat kuten lamput, sulakkeet, voiteluöljy yms. Asukkaan hankkimien kalusteiden, koneiden ja laitteiden asentamiseen tulee hankkia aina etukäteen Sevas Kodit Oy:n lupa. Luvan antaa ko. kohteen vastuullinen tekninen isännöitsijä. Nämä asennukset tulee poistaa vuokrasuhteen päättyessä ja asunnon tila on palautettava siihen kuntoon, kuin se oli ennen asukkaan asennustöitä. Hyväksytysti asennetut kalusteet, koneet tai laitteet voidaan jättää myös huoneistoon, mutta Sevas Kodit Oy ei maksa niistä korvausta.

Asunnon haltijan tulee ilmoittaa kiinteistöhoitajalle tai Sevas Kodit Oy:lle korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, erityisesti silloin, kun vika tai vahinko saattaa aiheuttaa vaurioita talon rakenteille. Asunnon haltijan tulee näissä tilanteissa ryhtyä tarpeellisiin toimiin lisävahingon estämiseksi.

3. AIHEUTUMISPERIAATE

Kiinteistönhoidon ja kunnossapidon jakautumisessa on otettava huomioon myös vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet. Jos vika tai vahinko on aiheutunut huoneiston haltijan syyksi luettavasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ovat Sevas Kodit Oy:lle normaalisti kuuluvat korjauskustannukset perittävässä vuokralaiselta joko kokonaan tai osittain. Asunnon haltija on myös vastuussa vieraittensa aiheuttamasta vahingosta.

4. VAKUUTUKSET

Sevas Kodit Oy:n kiinteistöille on otettu ns. kiinteistön täysarvovakuutus. Vakuutuksen tarkoituksena on korvata kiinteistöille aiheutuneen vahingon korjauskustannukset. Tällaisia vahinkoja ovat mm. ennalta arvaamattomat vesivahingot, tulipalot yms. Kiinteistön täysarvovakuutus ei korvaa esim. tulipalon sattuessa asukkaiden irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja. Myöskään kiinteistön omistaja, Sevas Kodit Oy ei ole vastuussa näistä ns. välillisistä vahingoista.

SEVAS KODIT OY SUOSITTELEE PAINOKKAASTI, ETTÄ VUOKRASUHTEN SOLMIMISEN YHTEYDESSÄ ASUKAS OTTAA ERILLISEN KOTIVAKUUTUKSEN KOTI-IRTAIMISTONSA TURVAKSI.

Mikäli kotivakuutusta ei ole, niin mahdollisen vahingon sattuessa, vastuu koti-irtaimistolle sattuneesta vahingosta on kokonaan asukkaalla.

5. MUUTTOTARKASTUS

Asuntojen ns. muuttotarkastus suoritetaan aina vuokrasuhteen päättyessä ja ennen seuraavan vuokrasuhteen alkamista. Muuttotarkastuksen tavoitteena on pitää asunnot hyvässä, normaalissa kunnossa niin, että seuraavankin asukkaan on miellyttävä muuttaa asuntoon. Muuttotarkastuksen suorittaa ko. kohteen vastuullinen tekninen isännöitsijä. Muuttotarkastus on teknisen isännöitsijän näkemys ko. asunnon tilanteesta tarkastushetkellä. Sevas Kodit Oy:n tavoitteena on, että muuttotarkastus tehdään aina samojen kriteereiden mukaisesti, näin asunnot ovat muuttohetkellä rakennuksen ikä huomioon ottaen pääsääntöisesti samanlaisessa kunnossa ja mahdolliset seuraamukset ovat tasapuolisia kaikille asukkaille. Tarkastuksesta laaditaan aina pöytäkirja, johon merkitään asunnossa havaitut huomautukset ja korjaustarpeet. Huoneiston haltijalla on mahdollisuus osallistua muuttotarkastustilaisuuteen. Mikäli tarkastuksessa havaitaan kohdan 3 mukaisia, huoneiston haltijan aiheutumisperiaatteen mukaisia huomautuksia, korjataan nämäkin huomautukset ennen seuraavan vuokrasuhteen alkamista. Edellinen koskee myös huoneiston haltijan vastuulla olevaa loppusiivousta. Mikäli huoneistossa havaitaan huoneiston haltijan vastuulle ja kustannettavaksi kuuluvia korjaustöitä tai siivousta, tilataan/teetetään nämä työt yhtiön vakiintuneen käytännön mukaisesti ulkopuolisella urakoitsijalla. Tästä aiheutuvat kustannukset peritään huoneiston entiseltä haltijalta joko kokonaan tai osittain. Edellä mainitun kaltaiset huomautukset dokumentoidaan valokuvaamalla tai muulla luotettavalla tavalla. Menettelystä tulee kirjallinen ilmoitus irtisanomisilmoitukseen merkittyy, huoneiston entisen haltijan uuteen osoitteeseen noin viikon kuluessa tarkastuksesta.

6. VASTUUNJAKOTAULUKKO

Kohde/tehtävä	Suorittaja		Maksaja			Huomautuksia
	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Päätös tapauskohtais.	
Muuttosiivous		x		x		Yhtiön tulleet kulut laskutetaan
Jatkuva puhtaanapito		x		x		
Huoneiston kunnan tarkkailu ja ilmoitusvelvollisuus		x				
Avaimet ja lukot						
lukon huolto	x		x			
lukon voitelu		x		x		
lisäavaimien hankinta	x			x		Tilaus yhtiön toimistolle
lukon uudelleen sarjoitus	x			x		Tilaus yhtiön toimistolle
turvalukon asennus ja huolto	x			x		Jätettävä muutettaessa
Ulko-porraskäytäväovet						
saranoiden voitelu		x		x		
oven tiivistys	x		x			
oven ja sen varusteiden korj.	x		x			Koskee yhtiön asentamia
varmuusketjun asennus ja huolto	x			x		Jätettävä muutettaessa
ovisilmän asennus ja huolto	x			x		Jätettävä muutettaessa
Ikkunat						
ikkunoiden tiivistys	x	(x)	x	(työt)		Asukastyössä tarvikk. yh.
ikkunoiden helojen ja varusteiden korjaus	x		x			
lasien uusiminen, sisäläsit	x				x	
lasien uusiminen, ulkoläsit	x				x	
puuosien maalaus ja korjaus	x		x			
parvekelasituksien korjaus	x		x			
Säleikaihtimet		x		x		Jätettävä tai jäljet korjattava
Verhokiskojen liuut ja nipistimet		x		x		
Huoneiston sisäovet						
saranoiden ja lukkojen voitelu		x		x		
ovien ja varusteiden korjaus	x		x			
ovien maalaus	x		x			
Seinät, katot, lattiat						
pintojen maalaus ja tapetointi	x	(x)	x	(työt)		Asukastyössä tarvikk. yh.
märkätilojen seinien korjaus	x		x			
saunan panelointien korjaus	x		x			
lattiamattojen korjaus ja uusiminen	x		x			
Kiinteät kalusteet						
kalusteiden maalaus ja kunnostus	x		x			
saunan lauteiden uusiminen	x		x			

Kohde/tehtävä	Suorittaja		Maksaja			Huomautuksia
	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Päätös tapauskohtais.	
Lämmitys						
pattereiden perussäätö ja korjaukset	x		x			Termostaatin irr. kielletty
pattereiden ilmaus	x		x			
Ilmanvaihto						
ilmanvaihtohormien peruspuhdistus ja nuohous	x		x			Suoritus 7-10 v. välein
poistoventtiilien puhdistus		x		x		
poistoventtiilien säätö ja korj.	x		x			
korvausilmaventtiilien puhdistus		x		x		
huoneistokohtaisten iv-koneiden suodattimien vaihto	x		x			
liesituulettimien rasvasuodattimien puhdistus		x		x		
liesituulettimien korjaus	x		x			
liesikuvun rasvasuodattimien puhdistus		x		x		
ilmanvaihtokoneiden huolto ja korjaus	x		x			
huoneistokohtaisen ilmanvaihdon tarkoituksenmukainen käyttö		x				
Vesi- ja viemärlaitteet						
hanojen poresuuttimien puhdistus		x		x		
hanojen korjaus ja uusiminen	x		x			
suihkuletkun uusiminen	x		x			
we-laitteen ja pesualtaan korjaus	x		x			ks. kohta 3
astian- ja pyykinpesukoneiden liittäminen		x		x		
altaiden hajulukkojen puhdistus		x		x		
lattiakaivojen puhdistus		x		x		
vuotojen tarkkailu ja ilmoitusvastuu		x		x		
viemäritukosten avaus	x				x	
kulutusmittareiden lukeminen ja lukemien ilmoittaminen yhtiölle		x		x		
Sähkölaitteet						
lamppujen uusiminen		x		x		Muutettaessa. oltava ehjät
sulakkeiden ja sytyttimien uusiminen		x		x		Muutettaessa. oltava ehjät
sähkölaitteiden korjaus	x		x			Koskee yhtiön asentamia
antenniliitosjohdon uusiminen		x		x		
lisäantennin asennus	x			x		Lupa hankittava yhtiöltä
lisäasennukset huoneistossa	x			x		Lupa hankittava yhtiöltä

Kohde/tehtävä	Suorittaja		Maksaja			Huomautuksia
	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Päätös tapauskohtais.	
Koneet ja laitteet						
merkkilamppujen uusiminen		x		x		Jätettävä asuntoon
paristojen uusiminen		x		x		Jätettävä asuntoon
kiukaan korjaus ja huolto	x		x			
kiuaskivien uusiminen		x	x			Tarvikkeet yhtiö
kylmäkalusteiden lauhduttimen puhdistus		x		x		
jääkaapin sulamisvesiputken puhdistaminen		x		x		
palovaroittimien hankinta	x		x			Paristot asukas
lieden ja jääkaapin huolto ja korjaus	x		x			
Parveke						
seinä-,lattia ja kattopintojen korjaukset	x		x			
parekkeen puhtaanapito ja lumityöt		x		x		
Rivitaloasunnon ja kerrostalon maantasoasunnon terassi ja etupiha						
puhtaanapito roskista ja hiekasta		x		x		
portaiden ja laatoituksen lumityöt ja hiekoitus		x		x		Työvälineet yhtiö
nurmikon leikkaus ja istutusten hoito		x		x		Työvälineet yhtiö
Asukkaan hallussa oleva autokatospaikka.						
autokatospaikan puhtaanapito roskista ja hiekasta		x		x		Työvälineet yhtiö
autokatospaikan lumityöt ja hiekoitus		x		x		Työvälineet yhtiö
kevät- ja syyssiivouksen yhteydessä autokatospaikan tyhjennys tavaroista		x		x		
Muut ulkoalueet						
koirien ym. jätösten siivous		x		x		Koiran omistajan vastuulla
tupakantumppien poistaminen		x		x		Roskaajan vastuulla
postilaatikon korjaus/uusiminen	x		x			
Muut asiat						
kiinteistön ja sen laitteiden vakuutus ns. kiinteistön täysarvovakuutus	x		x			
asukkaan irtaimiston vakuutus ns. kotivakuutus		x		x		

7. MUUTA

Kiinteistönhoitosopimuksien tehtäväluettelossa on huomioitu vastuunjakotaulukossakin mainitut, asukkaiden vastuulle jäävät puhtaanapito-, lumityö- ja nurmikonleikkuvastuut. Nämä työt on huomioitu jo kiinteistönhoidon tarjouspyyntövaiheessa joten näin ollen niiden vaikutus on tullut huomioitua myös kiinteistöhoitomaksussa ja sitä kautta myös vuokran määräytymisperusteissa. Edellä mainitut työ rajoittuvat huoneistojen ns. yksityisluonteisille alueille kuten terassi, ulko-oven portaat, autokatos jne.

Edellä mainittuun käytäntöön on päädytty siitä syystä, että usein terasseilla ja autokatoksissa on asukkaiden henkilökohtaisia tavaroita. Niiden tavaroiden edestakainen siirtely kiinteistöhoitotehtäviä tehtäessä hidastaa merkittävästi työsuorituksen tekemistä ja näin ollen myös nostaisi kiinteistöhoitohintaa. Samoin käytäntö selkeyttää vastuukysymyksiä mahdollisissa rikkoontumistapauksissa.

Näitä työsuorituksia ovat mm:

- **Asuntokohtaisten portaiden lakaisu ja puhdistaminen roskista, hiekasta, lumesta ja jäästä kuuluu asukkaalle. Samoin autokatoksien autopaikan lakaisu ja puhdistaminen roskista, hiekasta, lumesta ja jäästä kuuluu ko. autopaikan haltijalle.**
- **Kevät ja syyssiivouksen yhteydessä autopaikan tyhjennys kuuluu ko. autopaikan haltijalle.**
- **Asukkaiden vastuulle sisältyy rivitaloasuntojen (myös pienkerrostalon alakerran asuntojen maantasoterassi) kohdalta nurmikoiden leikkaus. Asukkaiden vastuu rajautuu asunnon leveydelle ja noin 5 m seinälinjasta ulospäin sekä terassin puolella, että asunnon etupuolella. Tavoite on rajata alue selkeästi esim. asunnon etupuolella pihakäytävän reunaan ja terassinpuolella esim. istutuksiin. Lisätietoja saa tarvittaessa kiinteistöhoitajalta**
- **Kaksikerroksisissa pienkerrostaloissa ns. luhtikäytävätaloissa (kylmä sivukäytävä), asukkaiden vastuulle sisältyy asuntojen kohdalta kerrostason lakaisu ja puhtaanapito roskista, hiekasta, lumesta ja jäästä. Asukkaiden vastuu rajautuu asunnon leveydelle ja sivukäytävän syvyydelle**

Edellä mainittujen työtehtävien tekeminen edellyttää kohtuullisia työvälineitä niin määrällisesti kuin laadullisestikin. Sevas Kodit Oy toimittaa normaalit työvälineet asuntokohteisiin. Työvälineiden laadussa ja määrässä pyritään kauttaaltaan samaan tasoon koko asuntokannassa. Mikäli työvälineissä on puutteita tai huomauttamista tai ne puuttuvat kokonaan niin puutteesta tulee toimittaa tieto talon asukastoimikunnalle. Asukastoimikunnan tehtäviin kuuluu sopia joko kiinteistöhoitajan ja/tai teknisen isännöitsijän kanssa menettelytavoista välineiden hankkimiseksi.