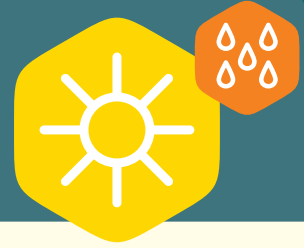




KÖSTIN VASTUUNJAKO-OPAS



KUNNOSSAPITOVASTUU

Vastuunjako taloyhtiön kunnossapidosta määritellään asunto-osakeyhtiölaissa. Lain mukaan taloyhtiö vastaa rakennuksen ja osakehuoneiston rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä sekä järjestelmiin kiinteästi kuuluvista laitteista.

Osakas vastaa huoneiston sisäosien kunnossapidosta ja korjaamisesta niiltä osin kuin ne eivät kuulu taloyhtiön vastuulle. Myös laitteet, jotka eivät ole välttämättömiä yhtiön perusjärjestelmien toimivuudelle, ovat osakkaan vastuulla.

Lain määritelmä vastuunjaosta on varsin suppea. Kiinteistöliitto on laatinut Vastuunjakotaulukon, jossa on yksityiskohtaisemmat tulkinnat lain sisällöstä. Koston vastuunjakooppaassa löydät Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukon mukaiset suositukset tiloittain pähkinän kuoressa.

Tarkista myös taloyhtiösi yhtiöjärjestys. Lain mukaisesta vastuunjaosta voidaan poiketa yhtiöjärjestyksensä määräyksin.

MUUTOKSIA VASTUUNJAKOON

Taloyhtiön kunnossapitovastuiden tulkintoihin on tullut muutoksia. Keskeisimmät muutokset koskevat ilmanvaihdon suodattimien vaihtoa ja pesuallaiden hajulukkojen puhdistusta. Näiden osalta vastuuta suositellaan siirrettäväksi yhtiölle.

Kunnossapitovastuun laajentaminen on perusteltua. Hajulukot ja ilmanvaihdon suodattimet ovat kiinteä osa jo muutoinkin taloyhtiön vastuulle kuuluvaa perusjärjestelmää, ja taloyhtiö on kiinteistönomistajana velvollinen huolehtimaan siitä, että rakennus on paitsi turvallinen myös terveellinen. Myös laajamittaisten vahinkojen, kuten vesivahinkojen, riskiä kannattaa välttää.

Kunnossapitovastuun muutoksista huolimatta osakkaalla säilyy edelleen puhtaanapito siltä osin kuin se on mahdollista ilman työkaluja. Lattiakaivot puhdistetaan säännöllisesti ja hajulukkojen tukkeutumista tulee edelleen estää siten, ettei viemäreihin kaadeta mitään sinne kuulumatonta, kuten rasvaa ja ruuantähteitä. Jos lavuaari vetää huonosti, osakkaan kannattaa ensin

yrittää puhdistaa hajulukko viemärinavausaineella. Jos se ei tuota tulosta, on aika kutsua huolto tukosta avaamaan. Ilmanvaihdon osalta venttiilien puhtaanapito ja imurointi ovat jatkossakin osa asukkaan toimia riittävän ilmanvaihdon takaamiseksi.

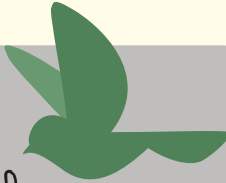
ILMOITUSVELVOLLISUUS

Osakkaan ja vuokralaisen vastuulla on seurata yhtiön kunnossapito- ja korjausvastuulle kuuluvien rakennusten osien kuntoa. Havaitusta viasta tai puutteesta ilmoitetaan viipymättä huollolle. Jos huoneisto on pitkään tyhjillään, on siitä huolimatta huolehdittava, että huoneiston kuntoa ja mahdollisia vikoja seurataan säännöllisesti.



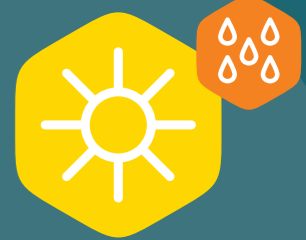
HUONEISTON HUOLELLINEN HOITO

OMASSA HALLINNASSA OLEVAA HUONEISTOA TULEE HOITAA HUOLELLISESTI JA SITEN, ETTEI MIKÄÄN VAURIOIDU MUUTOIN KUIN TAVANOMAISESTA KÄYTÖSTÄ AIHEUTUVASTA KULUMISESTA. OSAKAS VASTAA OMALLE KUNNOSSAPITOVASTUULLEEN KUULUVIEN TOIMENPITEIDEN SUORITTAMISESTA JA OMISSA KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖISSÄÄN HUOLEHTII SIITÄ, ETTEI YHTIÖN VASTUULLA OLEVAT KIINTEISTÖN, RAKENNUKSEN TAI HUONEISTON OSAT RIKKOUDE. HUONEISTOSSA OLEVIA ASENNUKSIA JA LAITTEITA, KUTEN LÄMMITYSTÄ TAI ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄÄ, TULEE KÄYTTÄÄ TAVANOMAISELLA TAVALLA. HUONEISTON HUOLELLISEEN HOITOOON LIITTYY MYÖS SÄÄNNÖLLINEN SIIVOUS.





KÖSTIN VASTUUNJAKO-OPAS



RAKENNUS

TALOYHTIÖ VASTAA RAKENTEISTA, ERISTEISTÄ JA PERUSJÄRJESTELMISTÄ

- Julkisivu
- Kiinteät rakenteet
- Eristeet: ääni, lämpö ja vesi
- Perusjärjestelmät: sähkö, vesi, lämmitys, kaasu, viemäri, ilmanvaihto, tietoliikenne, antenni
- Yleiset tilat: porrashuoneet, hissi, sauna, pesuhuoneet, tuuletusparvekkeet, väestötilat, kerhuhuone, pyykkitupa, kuivaushuone jne.

SISÄOSAT

TALOYHTIÖ

- Lattia, katto, porras ja seinärakenteet
- Lämmön- ja äänieristeet
- Valokatkaisijat ja pistorasiat
- Patterit ja venttiilit
- Korvausilma-venttiilien suodattimien vaihto *

OSAKAS

- Lattia-, katto-, porras- ja seinäpinnat ja pinnoitteet
- Kiinteät kaapistot ja komerot
- Valaisimet
- Poistoilmaventtiilin puhdistus
- Korvaus- ja tuloilma-venttiilien puhdistus
- Pattereilla toimiva palovaroitin

KEITTIÖ

TALOYHTIÖ

- Vesi- ja viemäriputket
- Vesihanat ja sekoittajat
- Liesikupu
- Hajulukko ja hajulukon puhdistaminen *

OSAKAS

- Liesituuletin
- Rasvasuodattimen puhdistaminen
- Tiskiallas
- Tasot, kiinteät kaapit ja komerot
- Valaisimet pistorasioineen
- Jääkaappi, pakastin, liesi ja astianpesukone
- Astiapesukoneen liitäntäletku ja liitännät

WC/SAUNA/ KYLPUHUONE

TALOYHTIÖ

- Lattia-, katto- ja seinärakenteet
- Märkätilan kynnyksen rakenne
- Vedeneristeet ja höyrinsulut
- Lämmöneriste
- Vesi- ja viemäriputket
- Pohjaventtiili, vesilukko ja lattiakaivo
- WC-istuin
- Hajulukon puhdistus *
- Vesihanat ja sekoittajat
- Kiukaan seinärasia

OSAKAS

- Lattia-, katto- ja seinäpinnat ja pinnoitteet
- Saunan paneelit ja lauteet
- Kiuas ja kiukaan kaapeli
- Ammeet ja altaat
- Suihku ja käsisuihku letkuineen
- Suihkukaappi ja suihkuseinä
- Peilikaappi valaisimineen ja pistorasioineen
- Pyykinpesukone
- Pyykinpesukoneen täyttö- ja poistoletkut liitäntäosineen
- Lattiakaivon puhdistus



OVET

TALOYHTIÖ

- Ulko-ovi, tiivisteet, pinnoite ja helat
- Ulko-oven kynnyksen karmi
- Postiluukku ja nimikilpi
- Ovikello
- Lukko ja avainten kunnossapito

OSAKAS

- Väliovi/sisempi ulko-ovi tiivisteet, pinnoite ja helat
- Turvalukko, varmuusketju ym.
- Ovipumppu
- Huonetilojen välinen kynnyksen

KÖSTIN VINKKI!

Säilytä avaimia huolellisesti! Osakas vastaa kadonneesta avaimesta.

IKKUNAT

TALOYHTIÖ

- Uloin lasi
- Ulkopuite ja karmi
- Ulkopuolen kunnossapito ja maalaus

OSAKAS

- Sisäläsi
- Sisä- ja välipuite
- Sisäpuolen kunnossapito ja maalaus
- Sisäpuutteen tiivistys ja heloitus
- Tuuletusluukku
- Sälekaihtimet
- Verholauta ja tanko
- Ikkunalauta

PARVEKE

TALOYHTIÖ

- Rakenteet, eristeet ja vedenpoisto-järjestelmät
- Julkisivupinnat: taka- ja päätyseinät, ikkuna, ulko-ovi, kaiderakenne ja kaiteen ulkopinta
- Julkisivussa tai katossa oleva valaisin
- Taloyhtiön asennuttamat parvekelasit

OSAKAS

- Sisäpinnat: lattia ja kaiteen sisäpinta
- Sisäovi
- Puhtaanapito
- Osakkaan muutostyönä asennuttamat parvekelasit

OSAKASHALLINNASSA OLEVA PIHA-ALUE

TALOYHTIÖ

- Maapohja, perusjärjestelmät ja yhtiön istuttamat puut
- Raja-aidat: rakenne ja ulkopuolen maalaus
- Terrassit, pihavarastot ja katokset
- Valaisimet

OSAKAS

- Huoneistopihan nurmikko, istutukset ja osakkaan istuttamat puut
- Pihavaraston sisäosien kunnossapito, muutostyönä koko varasto
- Terrassin pinnan kunnossapito, osakkaan asentamana koko rakenne
- Raja-aidan sisäpuolen maalaus, osakkaan oma aita kokonaisuudessaan
- Rajalla olevan pensasaidan leikkaus

KÖSTIN VINKKI!

Kutsumattomia vieraita löytyy lähes jokaisesta kodista. Tavallisimpia vieraitamme ovat sokeritoukat, turkiskuriaiset ja muurahaiset. Ne ovat harmillisia, mutta usein niistä pääsee omatoimisesti eroon. Jos kotikonstit eivät auta, ole yhteydessä kiinteistöhuoltoon.

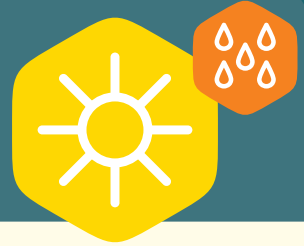
* TALOYHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUIDEN TULKINTOIHIN ON TULLUT MUUTOKSIA. KESKEISIMMÄT MUUTOKSET KOSKEVAT ILMANVAIHDON SUODATTIMIA JA PESUALTAIDEN HAJULUKKOJA. NÄIDEN OSALTA VASTUUTA SUOSITELLAAN SIIRRETTÄVÄKSI YHTIÖLLE.

* TARKISTA OMAN TALOYHTIÖSI KANTA ASIAAN, TALOYHTIÖ PÄÄTTÄÄ JA TIEDOTTAA VASTUUNJAON MUUTOKSISTA.

TALOYHTIÖSSÄ PIHA-ALUEIDEN VASTUUNJAKO RIIPPUU SIITÄ, KUKA PIHAALUETTA HALLINNOI. KERROSTALOKIINTEISTÖISSÄ VASTUU ON SELKEÄ. TALOYHTIÖ VASTAA KAIKESTA PIHAN KUNNOSSAPITOON LIITTYVÄSTÄ. RIVITALOYHTIÖSSÄ OSAKKAAN RAJATTU PIHAALUE VOI OLLA MÄÄRÄTÄÄN. SE, KUMPI PIHA HALLINNOI, VAIKUTTAA SEKÄ YHTIÖJÄRJESTYKSESSÄ ETTÄ MUUTOSTYÖOIKEUTEEN. MYÖS PIHAAN LIITTYVISTÄ REMONTTI-, KAIVUU- YMS. AIKEISTA ILMOITUS TALOYHTIÖLLE.



KÖSTIN VASTUUNJAKO-OPAS



POIKKEAVA KUNNOSSA- PITOVASTUU

Taloyhtiö voi halutessaan poiketa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta vastuunjaosta ja siirtää omaa vastuutaan osakkaille yhtiöjärjestykseen tehtävällä kunnossapitovastuumääräyksellä. Määräyksen tulee olla sisälöltään ja sanamuodoltaan tarkka, ja sen laatimiseen kannattaa käyttää lakiasiantuntijaa. Epäselvät määräykset tulkitaan usein taloyhtiön vahingoksi.

Yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään yhtiökokouksessa, ja se vaatii vähintään 2/3 määränemmistön yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Määräys ei saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta ilman heidän suostumustaan. Tutustu aina taloyhtiösi yhtiöjärjestyksen mahdollisiin poikkeaviin vastuumääräyksiin. Jos niitä ei ole, vastuunjaossa noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia.

MUUTOSTYÖ MUUTTAA VASTUITA

Osakkaan muutostyön yhteydessä tekemät taloyhtiön perustason parannukset tai huoneiston alkuperäisestä asusta poikkeavat muutokset siirtyvät osakkaan kunnossapitovastuulle. Tällaisia ovat esim. parempi- tai huonolaatuisempi hana ja wc-pönttö tai taloyhtiön omaksumalle kunnossapitovastuulle kuulumattomien lisävarusteiden asennukset, kuten lattialämmitys, tai rakenteelliset käyttötarkoituksen muutokset esimerkiksi kuivatilan muuttaminen märkätilaksi (vaatehuoneeseen rakennettu sauna).

Taloyhtiön antama suostumus ja valvonta eivät siirrä kunnossapito- tai vahingonkorvausvastuuta osakkaan tekemästä muutostyöstä taloyhtiölle.

VASTUIDEN SIIRTYMINEN UUDELLE OSAKKAALLE

Kunnossapito- ja korjausvastuu edellisen osakkaan muutostyönä tekemistä taloyhtiön perustasosta poikkeavista asennuksista ja ratkaisuista siirtyvät uudelle osakkaalle. Huoneiston kulloinenkin osakas vastaa huoneiston kunnossapidosta siltä osin kuin tila poikkeaa huoneiston alkuperäisestä asusta ja käyttötarkoituksesta. Tällaisista muutostöistä on maininta isännöitsijäntodistuksessa.

Vahingonkorvausvastuu ei siirry. Jos muutostyötä ei ole tehty hyvän rakennustavan ja rakennusmääräysten mukaisesti, alkuperäinen remontin teettäjä on vahingonkorvausvastuussa tekemästään remontista ja siitä aiheutuneesta vahingosta. Taloyhtiön valvonta ei poista tätä vastuuta. Vastuu vanhenee 10 vuodessa.

KÖSTIN VINKKI!

Perustasoa tai vastuunjakoa muuttavista toimenpiteistä tehdään merkintä isännöitsijäntodistukseen.



MITÄ TEKISIT?

KYLPYHUONEEN MUOVIMATOSSA ON LATTIAKAIVON VIERESSÄ REIKÄ?

- A** En mitään. Kauempaa katsottuna reikää tuskin huomaa, joten ei se haittaa.
- B** Ilmoitan välittömästi huollolle.
- C** Lähden rautakappaan ostamaan remonttitarvikkeita.

Oikea vastaus: B. Osakkaalla on ilmoitusterveystoimien kautta ilmoitettava, jos havaitseminen on tapahtunut vastausten jälkeen. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti, esimerkiksi sähköpostitse tai kirjallisella kassalla. Ilmoitus on tehtävä välittömästi.

OLOHUONEEN KATOSTA TIPPUU VESIPISAROITA.

- A** Soitan hallituksen pj.:lle ja jätän veden valumaan katostani.
- B** Soitan huoltoon ja odotan sen saapumista.
- C** Laitan s-postia isännöitsijälle ja lähdän matkoille.

Oikea vastaus: B. Osakkaalla on ilmoitusterveystoimien kautta ilmoitettava, jos havaitseminen on tapahtunut vastausten jälkeen. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti, esimerkiksi sähköpostitse tai kirjallisella kassalla. Ilmoitus on tehtävä välittömästi.

HUOM!

JOS TALOYHTIÖN VASTUULLE KUULUVA PERUSTASOINEN HANA TAI WC VUOTAA, HUOMAAT VESIJOHTO- JA VIEMÄRIPUTKISSA VIKOJA, ILMOITA NIISTÄ VIIPYMÄTTÄ HUOLLOLLE. ILMOITA MYÖS MUISTA HAVAITSEMISTASI RAKENTEELLISISTA VIOISTA JA KOSTEUSVAURIOISTA.

