
Vastuunjakotaulukko

KIINTEISTÖNHOITO JA KUNNOSSAPITO

Pääsääntöisesti omistaja (Ilmajoen Vuokratalot Oy) huolehtii kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta. Vuokralaisen vastuulla on hänen hallussaan oleva kiinteistön ulko- ja sisätilojen normaali ylläpito. Asukkaan hallussa olevat tilat on ilmoitettuna vuokrasopimuksessa. Ylläpidolla tarkoitetaan järjestyssääntöjen noudattamista, siivousta, lattiakaivojen, vesilukkojen puhdistamista, lamppujen vaihtoa, ulkoportaiden ja terrassien lakaisua yms.

VASTUURAJA

Kiinteistönhoito kuuluu vuokranantajalle ja kunnossapito vuokralaiselle. Vastuunjaolla pyritään selventämään kaikille osapuolille oma tehtävänsä ja vähentämään kiinteistönhoidosta syntyviä kustannuksia sekä vähentämään vuokralaisen yhteydenottoja omien töiden osalta. Vuokralaisen tulisi aina tietää, mikä on hänen tehtävänsä ja mikä kuuluu vuokranantajalle.

Ilmajoen Vuokratalot Oy vastaa aina kiinteistä rakenteista ja ylläpitoon liittyvistä laitteista, kuten lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, ilmanvaihto- ja muut vastaavat johdot sekä vesihanat ja vesikalusteet ja -laitteet. Vuokrasopimuksessa erikseen maininta, jos vastuu poikkeaa normaalista vastuunjaosta.

Vuokralaisen vastuulla on itse hankkimat kalusteet, varusteet ja laitteet. Vuokralaiselle kuuluu myös tilojen normaaliin ylläpitoon kuuluvat kulutustuotteet kuten lamput, sulakkeet, voiteluöljy yms. Vuokralaisen asennusta vaativat tuotteet hyväksytetään isännöitsijällä ja asennus suoritetaan ammattilaisen toimesta. Asennukset pitää poistaa vuokrasuhteen päättyessä ja tila palautetaan alkuperäiseen kuntoonsa. Isännöitsijältä voi kysyä ennen asennuksen poistoa lupaa jättää tuote paikoilleen. Vuokranantaja ei maksa korvausta asukkaan asentamista ja tilaan jätetyistä laitteista.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle tai kiinteistönhoitajalle vuokranantajan korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, varsinkin jos saattaa aiheutua vaurioita talon rakenteille. Vuokralaisen vastuulle kuuluu omalla toimellaan estää lisävahingot.

VUOKRALAISEN KORVAUKSET

Vastuunjaon jakautumisessa on otettava huomioon mahdolliset asukkaan vahingonkorvaukset tapauksissa, joissa vika tai vahinko voidaan katsoa vuokralaisen syyksi huolimattomuuden tai laiminlyönnin takia. Näissä tapauksissa normaalisti vuokranantajalle kuuluvat kustannukset peritään vuokralaiselta kokonaan tai osittain. Vuokralainen on myös vastuussa vieraiden aiheuttamista vahingoista.

VAKUUTUKSET

Vuokranantajalla on voimassaoleva kiinteistön täysarvovakuutus. Vakuutus korvaa kiinteistöille aiheutuneen vahingon korjauskustannukset, mm. arvaamattomat vesivahingot, tulipalot yms. Kiinteistövakuutus ei korvaa esim. tulipalotilanteessa asukkaiden irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja. Myöskään kiinteistön omistaja ei ole näistä ns. välillisistä vahingoista vastuussa.

Vuokranantaja vaatii vuokralaista hankkimaan vuokrasuhteen ajaksi vakuutuksen vastuuvakuutusosineen irtaimiston ja mahdollisten muiden korvauskustannusten turvaksi.

MUUTA

Kiinteistönhoitosopimukset tehdään vastuunjakotaulukon mukaisesti, mikä vähentää kiinteistönhoitokuluja ja sitä kautta myös vuokraa. Vaikutusta on haettu varsinkin puhtaanapito-, lumityö- ja nurmikonleikkuun vastuunjaossa. Mainitut työt rajoittuvat vuokralaisen ns. yksityisluonteisille alueille kuten terassi, ulko-oven portaat ja käytävät, autokatos jne.

Vastuunjakotaulukko

Edellä mainittu käytäntö on sen takia, että monesti kyseisillä alueilla on vuokralaisen tavaroita ja niiden siirtely kiinteistönhoitajan toimesta tehtävänsä suorittamiseksi vie paljon aikaa ja tätä nostaa kiinteistönhoidon kustannuksia. Käytäntö myös selkeyttää vastuukysymyksiä mahdollisissa rikkoontumistilanteissa.

Vuokralaiselle kuuluvia työsuorituksia piha-alueiden hoidon suhteen ovat mm.:

- Asuntokohtaisten portaiden ja käytävien lakaisu ja puhdistaminen roskista, hiekasta, lumesta ja jäätä.
- Autokatospaikan lakaisu ja puhdistaminen roskista, hiekasta, lumesta ja jäätä.
- Terassin nurmikoiden leikkuu asunnon leveydeltä ja noin 5 metriä ulkoseinästä pois päin. Jos takapihalla on isännöitsijän hyväksymiä (asukkaan omia) tarvikkeita, vuokralainen huolehtii kyseisen alueen nurmikoiden leikkaamisen kokonaisuudessaan ja tarkistaa, että tarvikkeet eivät ole kiinteistönhoitajan kulkemisen tiellä. Tavoitteena on rajata alue selkeästi esimerkiksi asunnon etupuolella pihakäytävän reunaan ja terassin puolella istutuksiin tai aitaan. Lisätietoja voit saada isännöinnistä.
- Luhtitaloissa etuoven edusta (kylmä käytävä ulkona) kuuluu asukkaan tehtäväksi puhdistaa roskista, hiekasta, lumesta ja jäätä. Asukkaan vastuu rajautuu asunnon leveydeltä ja käytävän syvyydeltä.

Edellä mainittuihin töihin vuokranantaja hankkii ja ylläpitää tarvittavat työvälineet. Mikäli työvälineissä on puutteita tai huomauttamista, tulee tieto toimittaa asukastoimikunnalle tai isännöitsijälle, jos kohteessa ei ole asukastoimikuntaa.

Vastuunjakotaulukko

VASTUUNJAKOTAULUKKO

Kohde/tehtävä	Suorittaja		Maksaja			Huomautukset
	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Tapauskohtaisesti	
Muuttosiivous		x		x		
Vuokrasopimuksen aikana tilan ylläpito/siivous		x		x		
Ilmoitusvelvollisuus tilan kunnosta		x				
Avaimet ja lukot						
Lukon huolto	x		x			
Lukon voitelu		x		x		
Lisäävaimen hankinta	x			x		Ilmoitus isännöintiin
Lukon uudelleensarjoitus	x			x		Ilmoitus isännöintiin
Turvalukon asennus ja huolto	x			x		Jätetään muuttaessa
Ulko-ovet/porraskäytävän ovet						
Saranoiden voitelu		x		x		
Oven tiivistys	x		x			
Oven ja sen varusteiden korjaus	x		x			
Varmusketjun asennus ja huolto	x			x		
Ovisilmän asennus ja huolto	x			x		
Ikkunat						
Ikkunoiden tiivistys	x		x			
Ikkunoiden helojen ja varusteiden korjaus	x		x			
Lasien uusiminen, sisälasit	x				x	
Lasien uusiminen, ulkolasit	x				x	
Puuosien maalaus ja korjaus	x		x			
Parvekelasitusten korjaus	x		x			
Säleikaihtimet		x		x		Jätetään muuttaessa tai korjataan jäljet
Verhokiskojen tarvikkeet		x		x		
Huoneiston väliovet						
Saranoiden ja lukkojen voitelu		x		x		
Oven ja sen varusteiden korjaus	x		x			
Ovien maalaus	x		x			
Huoneiston sisäpinnat (seinät, katot, lattiat)						
Maalaus ja tapetointi	x		x			
Asukkaan suorittama maalaus ja tapetointi		x			x	
Märkätilojen seinien korjaus	x		x			
Saunan panelointien korjaus	x		x			
Lattiamateriaalin korjaus ja uusiminen	x		x			
Kiinteät kalusteet						
Kalusteiden maalaus ja huolto	x		x			
Saunan lauteiden uusiminen	x		x			

Kohde/tehtävä	Suorittaja	Maksaja	Huomautukset
Postiosoite PL 23 60801 ILMAJOKI	Käyntiosoite Ilkantie 18 60800 ILMAJOKI	Puhelin 044 4191 261 (sihteeri) 044 4191 260 (isännöinti)	

Vastuunjakotaulukko

	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Tapaus- kohtaisesti	
Lämmitys						
Pattereiden säätö ja korjaukset	x		x			
Pattereiden ilmaus	x		x			
Ilmanvaihto						
Hormien puhdistus ja nuohous	x		x			
Poistoventtiilien puhdistus		x		x		
Poistoventtiilien säätö ja korjaus	x		x			
Korvausilmaventtiilien puhdistus		x		x		
Huoneistokohtaisten iv-koneiden suodattimien vaihto	x		x			
Huoneistokohtaisen ilmanvaihdon tarkoituksenmukainen käyttö		x				
Ilmanvaihtokoneiden huolto ja korjaus	x		x			
Liesituulettimien rasvasuodattimien puhdistus		x		x		
Liesituulettimen korjaus	x		x			
Vesi- ja viemärilaitteet						
Hanojen poresuuttimien puhdistus		x		x		
Hanojen korjaus ja uusiminen	x		x			
Suihkuletkun uusiminen	x		x			
Wc-istuimen ja pesualtaan korjaus	x				x	Asukas maksaa itse aiheutetut
Astian- ja pyykinpesukoneiden liittäminen (asukas huolehtii mahdollisen kiinteän kalusteen säilytyksen ja asennuksen pois ja takaisin)		x		x		
Altaiden hajulukkojen puhdistus		x		x		
Lattiakaivojen puhdistus		x		x		
Vuotojen tarkkailu ja ilmoitus isännöintiin		x		x		
Viemäritukosten avaus	x				x	
Kulutusmittareiden lukeminen ja ilmoittaminen isännöintiin		x		x		
Sähkölaitteet						
Lamppujen uusiminen		x		x		Muuttaessa ehjät
Sulakkeiden syyttimien uusiminen		x		x		Muuttaessa ehjät
Sähkölaitteiden korjaus	x		x			
Antenniliitosjohdon uusiminen		x		x		Jätetään muuttaessa
Lisäantennin asennus	x			x		Lupa isännöinniltä
Lisäasennukset	x			x		Lupa isännöinniltä

Vastuunjakotaulukko

Kohde/tehtävä	Suorittaja		Maksaja			Huomautukset
	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Tapauskohtaisesti	
Koneet ja laitteet						
Merkkilamppujen uusiminen		x		x		Jätetään muuttaessa
Paristojen uusiminen		x		x		Jätetään muuttaessa
Kiukaan korjaus ja huolto	x		x			
Kiuaskivien uusiminen		x	x			Tarvikkeet yhtiöltä
Kylmäkalusteiden lauhduttimien puhdistus		x		x		
Jääkaapin sulamisveden puhdistaminen		x		x		
Palovaroittimien hankinta	x		x			Paristot asukkaan
Keittiölaitteiden huolto ja korjaus	x		x			
Parveke						
Seinä-, lattia- ja kattopintojen korjaukset	x		x			
Puhtaanapito ja lumityöt		x		x		
Terassi ja etupiha (rivitalot ja maantasoasunnot)						
Puhtaanapito roskista ja hiekasta		x		x		
Portaiden ja oman asunnon kulkukäytävän lumityöt ja hiekoitus		x		x		
Nurmikon leikkaus ja istutusten hoito		x		x		
Autokatospaikka						
Puhtaanapito roskista ja hiekasta		x		x		
Lumityöt ja hiekoitus		x		x		
Muut ulkoalueet						
Koirien ym. jätösten siivous		x		x		Omistajan vastuulla!
Tupakantumppien siivous maasta roska-astiaan		x		x		Roskaajan vastuulla!
Postilaatikon korjaus/uusiminen	x		x			
Pelastusteiden ja yleisten kulkukäytävien lumenluonti ja hiekoitus	x		x			
Parkkipaikkojen lumenluonti ja hiekoitus	x		x			
Luhitalojen portaiden siivous ja ylläpito	x		x			
Ulkona tapahtuva muurahaisten myrkytys ym.	x		x			
Asunnossa muurahaisten myrkytys ym.		x		x		
Muut asiat						
Kiinteistön täysarvovakuutus	x		x			
Vuokralaisen irtaimistovakuutus		x		x		