



KIINTEISTÖNHOITO JA KUNNOSSAPITO

Pääsääntöisesti Ilmajoen Vuokratalot Oy huolehtii kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta. Vuokralaisen vastuulla on hänen hallussaan olevien kiinteistön ulko- ja sisätilojen **normaali ylläpito**. Vuokralaisen hallinnassa olevat tilat on merkitty vuokrasopimukseen.

Ylläpidolla tarkoitetaan mm.:

- Järjestyssääntöjen noudattamista
- Asunnon siivousta
- Lattiakaivojen ja vesilukkojen puhdistamista
- Lamppujen vaihtoa
- Ulkoportaiden ja terassien lakaisua

VASTUURAJA

Kiinteistöhoito kuuluu vuokranantajalle, ja kunnossapito vuokralaiselle.

Tavoitteena on selkeyttää vastuujakoa, vähentää kiinteistöhoitokustannuksia sekä rajoittaa vuokralaisen yhteydenottoja omiin tehtäviinsä liittyen.

Vuokranantajan vastuut

Ilmajoen Vuokratalot Oy vastaa kiinteistä rakenteista sekä ylläpitoon liittyvistä laitteista, kuten:

- ◊ Lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi- ja ilmanvaihtojärjestelmät
- ◊ Vesihanat, vesikalusteet ja -laitteet

Poikkeavat vastuut merkitään erikseen vuokrasopimukseen.

Vuokralaisen vastuut

Vuokralainen vastaa itse hankkimistaan **kalusteista, varusteista ja laitteista**. Lisäksi vuokralaisen vastuulle kuuluvat:

- ◊ Kulutustuotteet kuten lamput, sulakkeet ja voiteluöljyt
- ◊ Asennusta vaativat tuotteet (esim. valaisimet) hyväksytetään isännöitsijällä, ja asennuksen tekee ammattilainen
- ◊ Vuokrasuhteen päättyessä asennukset tulee poistaa ja tila palauttaa alkuperäiseen kuntoon. Asennuksia voidaan jättää paikoilleen isännöitsijän luvalla, mutta niistä ei makseta korvausta.

Vuokralaisen on ilmoitettava viipymättä vuokranantajalle tai kiinteistöhoitajalle vioista tai vahingoista, jotka kuuluvat vuokranantajan vastuulle – erityisesti, jos ne voivat aiheuttaa lisävaurioita rakenteille. Vuokralainen on velvollinen omalla toiminnallaan estämään lisävahinkojen syntymisen.

VUOKRALAISEN KORVAUSVASTUU

Jos vika tai vahinko johtuu **vuokralaisen huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä**, vuokralainen voi joutua maksamaan korjauskustannukset **kokonaan tai osittain**. Vuokralainen on vastuussa myös **vieraidensa aiheuttamista vahingoista**.



VAKUUTUKSET

Vuokranantajalla on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus, joka kattaa kiinteistölle aiheutuneet vahingot, kuten:

- Vesivahingot
- Tulipalot

✎ **Kiinteistövakuutus ei kata asukkaiden irtaimistoa** tai muita ns. välillisiä vahinkoja.

Vuokralaisen on hankittava kotivakuutus vastuuvakuutusosineen, jotta omaisuus ja mahdolliset vahingonkorvauskustannukset ovat turvattuina.

MUUTA

Kiinteistönhoitosopimukset perustuvat **vastuunjakotaulukkoon**, jonka tavoitteena on:

- ◇ Vähentää kiinteistönhoitokuluja ja sitä kautta vuokria
- ◇ Selkeyttää puhtaanapito-, lumityö- ja nurmikonleikkuuvastuuta

Vuokralaisen vastuulle kuuluvat työt rajautuvat hänen omaan asuinalueeseensa, kuten:

- Terassi
- Ulko-oven portaat ja käytävät
- Autopaikka

✎ **Tavaroiden säilyttäminen edellä mainituilla alueilla voi vaikeuttaa kiinteistönhoitoa.** Jos tavaroita joudutaan siirtämään huollon vuoksi, se lisää kustannuksia ja vastuukysymyksiä rikkoutumistapauksissa.

VUOKRALAISELLE KUULUVAT PIHATYÖT

- Portaiden ja käytävien lakaisu sekä puhdistaminen (roskat, hiekka, lumi, jää)
- Autopaikan siistinä pitäminen
- Terassin edustan nurmikon leikkaaminen (asunnon leveydeltä + noin 5 metriä ulkoseinästä)
- Takapihan nurmikon leikkuu, jos siellä on vuokralaisen omia tarvikkeita (isännöitsijän hyväksymiä)
- Luhtitalojen ulkokäytävien siistinä pitäminen

Vuokranantaja hankkii ja ylläpitää tarvittavat työvälineet. Jos välineissä on puutteita, asiasta ilmoitetaan asukastoimikunnalle tai isännöitsijälle (jos asukastoimikuntaa ei ole).



VASTUUNJAKOTAULUKKO

Kohde/tehtävä	Suorittaja		Maksaja			Huomautukset
	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Tapauskohtaisesti	
Muuttosiiivous		x		x		
Vuokrasopimuksen aikana tilan ylläpito/siivous		x		x		
Ilmoitusvelvollisuus tilan kunnosta		x				
Avaimet ja lukot						
Lukon huolto	x		x			
Lukon voitelu		x		x		
Lisääavaimen 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			
Parvekelasituksen korjaus	x		x			
Sälekkaihtimet		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
	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Asukas	Tapauskohtaisesti	
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 viemärlaitteet						
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 sytyttimien 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



ILMAJOEN VUOKRATALOT

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			
Luhtitalojen 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		