

Kiinteistönhoidon ja kunnossapidon vastuuuraja

Kiinteistöhoito ja kunnossapitovastuun jakautuminen on osa vuokrasopimusta ja sen ehtoja. Käytössä oleva vastuunjakomenettely alentaa kiinteistöhoito- ja kunnossapitokustannuksia

Vastuunjaon vaikutus tulee näin ollen huomioitua myös vuokrasopimuksen vuokran määrässä. Jäljempänä olevan vastuunjakotaulukon tarkoituksena on selkeyttää ja yhdenmukaistaa kiinteistönhoidon ja kunnossapidon käytännön järjestelyä vuokranantajan ja vuokralaisen sekä kiinteistöhoitajan välillä.

Vuokranantajan 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 tiloihin.

Vuokralaisen vastuulla ja kustannuksella ovat vuokralaisen itsensä hankkimat ja asennuttamat kalusteet, koneet ja laitteet sekä hallitsemiensa tilojen normaaliin ylläpitoon kuuluvat kuuluvat kulutustavarat.

Taulukon merkintöjen selitykset:

Yht. = Vastuu Yhtiöllä tai vuokranantajalla

Vv. = Vastuu vuokralaisella

Kohde, tehtävä	Suoritusvastuu	Kustannusvastuu
Käyttöönotto siivous ja lattiapitojen vahaus	Yht.	Yht.
Muuttosiiivous	Vv.	Vv.
Jatkuva puhtaanapito	Vv.	Vv.
Tilojen kunnon tarkkailu ja ilmoitusvelvollisuus	Vv.	
Rakenteet		
- vesikatto	Yht.	Yht.
- painumat ja halkeamat rakenteissa	Yht.	Yht.
- Ulkoseinät, sisäseinät, pilarit ja palkit	Yht.	Yht.
Avaimet, lukot		
- lukon huolto	Yht.	Yht.
- lisäavaimien hankinta	Yht.	Vv.
- ulko-oven lukon sarjoitus	Yht.	Yht.
- turvalukon asennus, huolto	Yht.	Vv.

Ulko-ovet		2/4
- saranoiden ja lukon voitelu/korjaus	Yht.	Yht.
- tiivisteiden korjaus ja uusinta	Yht.	Yht.
- ulko-oven lukon sarjoitus	Yht.	Yht.
- oven ja sen varusteiden korjaus ja uusinta tarvittaessa	Yht.	Yht.
Ikkunat		
- ikkunoiden tiivistys	Yht.	Yht.
- ikkunoiden helojen ja varusteiden korjaus	Yht.	Yht.
- lasien uusiminen (sisä- ja ulkolasi)	Yht.	Tapauskohtaisesti
- ikkunapuitteiden/karmien maalaus ja korjaus	Yht.	Yht.
- verhojen liut ja nipistimet	Yht.	Yht.
- sälekaihtimet korjaus ja huolto vuokranantajan asentamat	Yht.	Yht.
Tilojen sisäovet		
- saranoiden ja lukon voitelu/korjaus	Yht.	Yht.
- sisäoven lukon sarjoitus	Yht.	Yht.
- sisäovien ja sen varusteiden korjaus ja uusinta tarvittaessa	Yht.	Yht.
- sisäoven maalaus	Yht.	Yht.
Seinät, katot, lattiat		
- pintojen maalaus ja tapetointi	Yht.	Tapauskohtaisesti
- märkätilojen seinien korjaus	Yht.	Tapauskohtaisesti
- saunan paneloinnin korjaus	Yht.	Yht.
- lattiapäällysteiden korjaus ja uusiminen	Yht.	Yht.
- märkätilojen lattioiden ja seinien kunnon tarkkailu	Vv.	
Kiinteät kalusteet		
- kalusteiden maalaus	Yht.	Yht.
- kalusteiden kunnostus	Yht.	Tapauskohtaisesti
- astiapesupöydän kunnostus	Yht.	Yht.
- saunan lauteiden korjaus tai uusiminen	Yht.	Tapauskohtaisesti

Lämmitys		3/4
- patterien ilmaaminen	Yht.	Yht.
- pattereiden perussäätö	Yht.	Yht.
- termostaattien huolto tai uusiminen	Yht.	Yht.
Ilmanvaihto		
- ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	Yht.	Yht.
- ilmanvaihtokanavien puhdistus	Yht.	Yht.
- ilmanvaihtokoneiden huolto ja korjaus	Yht.	Yht.
- ilmanvaihtohormien peruspuhdistus ja nuohous	Yht.	Yht.
- poistoventtiilien puhdistus	Vv.	Vv.
- poistoventtiilien säätö ja korjaus	Yht.	Yht.
- korvausilmaventt. puhdistus	Yht.	Yht.
- iv-koneiden suodattimien vaihto	Yht.	Yht.
- liesituulettimen rasvasuodattimen puhdistus	Vv.	Vv.
- liesikuvun rasvasuodattimen puhdistus	Vv.	Vv.
- liesituulettimen korjaus	Yht.	Yht.
Vesi- ja viemärlaitteet		
- hanojen poresuuttimien puhdistus	Vv.	Vv.
- hanojen korjaus ja uusiminen	Yht.	Yht.
- suihkuletkun uusiminen	Yht.	Yht.
- wc-laitteen ja pesualtaan korjaus tai uusiminen	Yht.	Yht.
- astian- ja pyykinpesukoneen liittäminen	Vv.	Vv.
- altaiden hajulukkojen puhdistus	Yht.	Yht.
- lattiakaivojen puhdistus	Yht.	Yht.
- vuotojen tarkkailu ja ilmoitusvastuu	Vv.	Vv.
- viemäritukosten avaus	Yht.	Yht.
	Yht.	Yht.
- kulutusmittareiden lukeminen ja ilmoittaminen yhtiölle		
Sähkölaitteet		
- lamppujen ja loisteputkien vaihto (kiinteät valaisimet)	Yht.	Yht.
- sytyttimien ja valaisimien uusiminen	Yht.	Yht.
- sähkölaitteiden korjaus	Yht.	Yht.
- antenniliitosjohdon uusiminen	Vv.	Vv.

- lisääntennin asennus	Yht.	Yht.
- lisäasennukset tiloissa	Vv.	Vv.
- paristojen uusiminen	Vv.	Vv.

Koneet ja laitteet		
- kylmäkalusteiden lauhduttimen puhdistus	Vv.	Vv.
- jääkaapin sulamisvesiputken puhdistaminen	Vv.	Vv.
- liuaskivien uusiminen	Vv.	Vv.
- palovaroittimen hankinta	Yht.	Yht.
- jääkaapin ja lieden huolto ja korjaus	Yht.	Yht.
Muuta		
- tilojen ja huoneiden nimikilvet	Yht.	Yht.
- poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	Yht.	Yht.
- paloilmoitin ja palovaroitijärjestelmä	Yht.	Yht.
- opastekilvet ulko- ja sisätilat	Yht.	Yht.
- sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot	Vv.	Vv.
- talotekniset hälytysjärjestelmät		
- postilaatikko	Yht.	Yht.
Jätehuolto		
- tarvittavassa laajuudessa	Yht.	Yht.

20.2.2024