

Vastuurajat

Vastuunjaolla pyritään selventämään vuokralaisen vastuita. Vuokralaisen tulisi aina tietää, mikä on hänen tehtävänsä ja mikä kuuluu vuokranantajalle. Vuokralaisen tilatessa työn esim. kiinteistöhuollosta tai putkiurakoitsijalta, joka kuuluu vuokralaisen maksuvastuulle, laskutetaan kulut vuokralaiselta joko suoraan tekijän toimesta tai Hollolan Asuntotalot Oy: n (HAT) kautta edelleen laskutuksella. Jos laskutus kiertää HAT:n kautta, on yhtiöllä oikeus veloittaa todellisen kulun lisäksi erikseen määritetty laskutuslisä.

Vuokralaisen vastuulla on hänen hallussaan oleva huoneiston ulko- ja sisätilojen normaali ylläpito. Ylläpidolla tarkoitetaan järjestyssääntöjen noudattamista, siivousta, rasvasuodattimien, lattikaivojen ja vesilukkojen puhdistamista, lamppujen vaihtoa, huoneiston ulkoportaiden ja terassien lakaisua yms. 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 esim. astianpesukone, voidaan toteuttaa vain isännöitsijän hyväksyessä muutostyöt. Edellytyksenä on asennusten teettäminen ammattilaisen toimesta, vuokralaisen kustannuksella ja vastuulla. Esim. astianpesukone tulee poistaa vuokrasuhteen päättyessä ja tila tulee palauttaa alkuperäiseen kuntoonsa. Sälekaihtimien ja rullaverhojen osalta suositellaan joko niiden jättämistä tai pintojen ennallistamista. Rikkoutuneet, korjauskelvottomat tuotteet tulee aina vuokralaisen poistaa ja ennallistaa tila. Vuokranantaja ei maksa korvausta asukkaan asentamista ja tilaan jätetyistä laitteista. Vuokranantajalla on oikeus veloittaa huoneistoon jätetyistä poistettavista ja ennallistamista vaativista toimenpiteistä koituneet kulut.

Ilmoitusvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan huoltoyhtiölle tai vuokranantajalle asunnossa tai yleisissä tiloissa ilmenevistä vioista, kuluneista osista ja korjaustarpeista kohtuullisessa ajassa ne havaittuaan. Vuokralaisen vastuulle kuuluu omalla toimellaan estää lisävahingot. Havaitun vian ilmoittamisen ajankohdassa on syytä käyttää harkintaa. Esimerkiksi vesivuoto kuivassa tilassa tulee ilmoittaa huoltoyhtiölle välittömästi. Jos vika ei vaadi välitöntä korjausta, tulee siitä ilmoittaa kiinteistöhuoltoon tai vuokranantajalle normaalin työajan puitteissa tai vikailmoituslomakkeella (yhtiön nettisivuilla). Näin välttään tarpeettomilta päivystysajan vuokraa nostavilta kuluilta.

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 vieraidensa sekä lemmikkieläimiensä aiheuttamista vahingoista. Jos vuokrasopimuksessa ei ole kielletty tupakointia on oikeuden ennakkotapauksen mukaisesti vuokralainen kuitenkin korvausvastuussa normaalista kulumisesta poikkeavista korjauskuluista myös tupakoinnin osalta (esim. hajujen poisto ja pintojen korjaus- ja uusintatarpeet).

Vakuutukset

Vuokranantajan kiinteistön täysarvovakuutus ei korvaa esim. tulipalotilanteessa asukkaiden irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja. Myöskään kiinteistön omistaja ei ole näistä ns. välillisistä vahingoista vastuussa. Vuokralaisella tulee olla oma vakuutus vastuuvakuutusosineen irtaimiston ja mahdollisten muiden korvauskustannusten turvaksi.

Kohde ja tehtävä	SUORITUSVASTUU		KUSTANNUSVASTUU		
Ovet, avaimet ja lukot	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Oven murtosuojien ja saranatappien hankinta	X (*asennus)		X		
Ovien sulkimet/ovipumput, ovikellot, postiluukut ja ovien nimikilvet		X		X	
Saranoiden ja lukkojen voitelu	X		X		
Tiivisteiden ja oven korjaus ja uusiminen		X		X	
Varmuusketjun, turvalukon ja ovisilmän hankinta, asennus ja huolto	X (*asennus)		X		Jätetään muuttaessa
Lukon sarjoitus asukkaan kadottaman avaimen vuoksi		X	X		
Lisäavaimen hankinta		X	X		Luovutetaan muuttaessa
Ikkunat	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Tiivisteiden ja mekanismien korjaus sekä uusiminen		X		X	
Saranoiden voitelu	X		X		
Puitteiden ja karmien maalaus sekä korjaus		X		X	
Ikkunoiden, ikkunaväliä (ja kaihtimien) puhtaanapito	X		X		
Kiinteistön sälekaihtimien huolto ja korjaus		X		X	Erikoiskorjaukset tehdään keskitetysti esim. 1xvuosi
Vuokralaisen jälkiasentamien sälekaihtimien huolto ja korjaus (Vastuu siirtyy uudelle vuokralaiselle)	X (*asennus , vaatii luvan)		X		Jälkiasennuskaihtimet ensisijaisesti jätetään muuttaessa.
Verhokiskojen tarvikkeet	X		X		
Seinä-, katto- ja lattiapinnat	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Maalaus, pintojen korjaus ja uusinta		X		X	Ensisijaisesti asukasvaihdon yhteydessä
Asukkaan suorittama tai teettämä maalaus yhtiön luvalla ja asukkaan vastuulla (laatutaso)	X		X (työ)	X (tarvikkeet)	
Pintojen säännöllinen puhdistus ja hoito	X		X		
Kiinteät kalusteet	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Saunan lauteiden korjaus tai uusinta		X		X	
Kalusteiden maalaus, huolto, korjaus ja uusinta		X		X	
Pintojen säännöllinen puhdistus ja hoito	X		X		

Ulkopuoliset rakenteet / asukaspihat	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Parvekkeen ja terassin puhtaanapito ja lumen poisto ja vedenpoistoreitin puhtaanapito	X		X		
Huoneistoportaiden ja -käytävien lumityöt ja hiekoitus	X	senioritalot	X	senioritalot	Rivitalo / maan tasa huoneisto
Huoneistoon liittyvän nurmikon leikkaus ja istutusten hoito	X		X		Puiden hoito yhtiön vastuulla
Puupintojen hoito	X		X	X	Yhtiö kustantaa tarpeet
Lämmitys ja ilmanvaihto	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Pattereiden ja patterivälien puhtaanapito	X		X		
Pattereiden ilmaaminen ja perussäätö sekä termostaatit		X		X	
Lämmityksen häiriötön toiminta	X		X		Termostaatteja ei saa irroittaa tai peittää
Tulo- ja poistoilmaventtiilien puhdistus (koneellinen ilmanvaihto)	X		X		Säätöihin ei saa koskea.
Korvausilmaventtiilien (ikkunoissa ja seinissä) puhdistus	X		X		Asukas säätää ikkunaventtiilin kesä- ja talviasentoon
Liesituulettimen rasvasuodattimen puhdistus	X		X		Vaihtotarpeesta ilmoitettava
Ilmanvaihtokoneiden ja korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto		X		X	
Huoneistokohtaisen ilmanvaihdon tarkoituksenmukainen käyttö	X		X		
Vesi- ja viemärilaitteet	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Hanojen poresuuttimien puhdistus	X		X		
Hanojen säätö, korjaus ja uusiminen		X		X	
Suihkuletkun ja käsisuihkun uusiminen		X		X	
WC-istuimen ja pesualtaan korjaus		X		X	
Astian- ja pyykinpesukoneiden liittäminen ja poistaessa tulpaaminen	X (*asennus)		X		APK alle asennettava vuotokaukalo
Viemärin toiminnan tarkkailu ja ilmoitus huonosti vetävästä viemäristä	X				
Lattiakaivon ja hajulukon puhdistus	X		X		
Käsialtaan hajulukon puhdistus		X		X	
Viemäritukoksen avaus		X	X	X	Tapauskohtaisesti, asukkaan vastuut huomioiden
Pesualtaan tulpat	X		X		

Sähkölaitteet / IT	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Lamput ja sytyttimet	X		X		
Kiintovalaisimien ja niiden kupujen korjaus		X		X	
Sulakkeet	X		X		
Pistorasioiden ja kytkimien korjaus		X		X	
Valaisimien kattorasioiden ja kansien takaisinlaitto	X		X		Poismuuttaessa asennettava irroitettavat kannet takaisin
Antenni- ja IT-jatkojohdotus	X		X		
Koneet ja laitteet	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Jääkaapin ja lieden lamppu	X		X		
Jääkaapin puhdistus, myös tiivisteet, sulamisvesiputki, tuuletussäleikkö ja ja lauhdutin	X		X		
Pakastimen sulatus ja puhdistus	X		X		kts. lisäksi jääkaapin puhdistusohje
Kylmäkaapin vuotokaukalo		X		X	Asukkaan itse hankkimien lisäkaappien osalta asukas huolehtii vuotokaukalosta.
Huoneistoon kuuluvien keittiölaitteiden korjaus		X		X	
Palovaroittimen hankinta		X		X	
Palovaroittimen paristojen vaihto	X		X		
Kiuaskivien uusiminen	X			X	
Muut vastuut	Asukas	Yhtiö	Asukas	Yhtiö	Huomiot
Huoneistoon kuuluvan varaston siivous	X		X		
Lumityöt ja liukkauden torjunta sekä puhtaanapito oman pysäköintiruudun / autokatospaikan osalta	X		X		Huolto-yhtiö tekee konelumityönä kierroksen yhteydessä tilan niin salliessa
Kesä-/syyskukat yhteisissä ulkotiloissa	X			X	Yhtiön luvalla yhtiö kustantaa tietyllä summalla kukat, jos nimetty asukas sitoutuu niiden hoitamiseen.
Asukkaan ongelmajätteet tai muut jätteet joiden keruu ei kuulu kiinteistölle tai normaalista poikkeava jätemäärä sisään- tai ulosmuuttaessa	X		X		Asukas huolehtii itse omalla kustannuksella asianmukaisen hävityksen.
Tuholaistorjunnan tarve asukkaan aiheuttamana	X	X	X		Esim. lutikat, kuoriaiset, toukat, riisihärö

* -merkittyjen kohtien tehtävät tulee suorittaa aina valtuutetun ammattiasentajan toimesta.

Kiinteistöhuolto, isännöinti, huoneistokorjaajat ja muut yhteistyökumppanit

Kiinteistöhuolto suorittaa useat yhtiön vastuulla olevat kiinteistöhoitoon tehtävät joko suoraan sopimushintaan kuuluvana tai erillisveloitustyönä tehden. Kiinteistöhuollon kautta tehtävät myös tarpeen mukaan edelleen ohjataan joko huoneistokorjaajille, muille erikoistyneille tai isännöintiin. Kiinteistöhoitoon, isännöintiin ja huoneistokorjauksen yhteystiedot löydät talosi ilmoitustaululta sekä yhtiön nettisivuilta. Voit tehdä vikailmoituksen myös yhtiön nettisivujen kautta: hollolasuntotalot.fi reitti Asukkaalle / Palvelupyyntö.

Kiinteistöhuolto, huoneistokorjaajat ja muut yhteistyökumppanit ilmoittavat suuremmista vioista sekä jatkotoimia vaativista toimenpiteistä isännöitsijälle. Asumiskoordinaattori vastaanottaa toiveet talon turvallisuuteen ja asumisviihtyisyyden parantamiseen liittyen. Suositeltavaa olisi että asukkaat valitsisivat keskuudestaan talon asukasedustajan joka toimii myös asukastoimikunnassa. Tätä kautta asukkailla on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa oman talon asioihin sekä yhtiön toimintaan. Asukasedustajan tehtäviin ei kuulu huoneistojen vika-asiat.

Alle on listattu muutamia tyypillisimpiä asumiseen liittyviä asioita ja taho jolle voit ensisijaisesti asiasta olla yhteydessä.

Avaimet ja lukitus	
Avaimen häviämisestä ilmoittaminen ja uudelleen sarjoituksen teettäminen	Asumiskoordinaattori
Lisääavaimen tilaus	Asumiskoordinaattori
Lukkopesän vika	Kiinteistöhuolto
Ikkunat ja ovet	
Ikkuna-/ ovilasin rikkoutuminen	Kiinteistöhuolto
Ikkunan tai oven toiminnallinen vika	Kiinteistöhuolto
Ikkuna- tai ovitiivisteiden vaihtotarve (yksittäinen)	Huoneistokorjaaja tai kiinteistöhuolto
Sälekaihtimien viat (kiinteistön omat)	Kiinteistöhuolto
Sälekekaihtimien viat (asukkaan vastuulla olevat)	Asukas huolehtii itse
Postiluukun, ovikellon tai nimikilven korjaustarve	Kiinteistöhuolto
Sisäoven korjaus	Huoneistokorjaaja
Huoneistojen pinnat ja kalusteet	
Vika vaatenaulakossa tai kaapistossa, niiden hyllyissä tai saranoissa	Huoneistokorjaaja
Kylmäkaapin tai hellan vika	Huoneistokorjaaja
Lattia- ja seinäpintojen korjaustarpeen arviointi	Isännöitsijä tai huoneistokorjaaja (suoritetaan esisijaisesti asuntovaihdon yhteydessä)
Vika kiintovalaisimisessa (lamput ja sulakkeet asukkaan vastuulla) tai valokatkaisijassa	Kiinteistöhuolto tai huoneistokorjaaja
Vika hanassa, altaassa, lattiaviemärissä tai WC-istuimessa	Kiinteistöhuolto
Lämmitys ja ilmanvaihto	
Patterin tai patteritermostaatin vika	Kiinteistöhuolto
Huoneisto ylikuuma (yli 32C) helteellä yhtäjaksoisesti usean päivän, huolimatta viilennystoimista	Isännöitsijä
Huoneiston pitkäaikainen muu normaalista lämpötilavaihtelusta (18-25 C, ka tavoite 20-21C) poikkeaminen	Isännöitsijä
Huoneiston ilmanlaadun vikaepäilyt (esim. kosteus pitkään yli 70%, tunkkainen haju, oireiluepäilyt, toistuva pintahomeen muodostuminen siivouksesta huolimatta)	Isännöitsijä
Liesituulettimen tai poistoilmanvaihdon vika (asukkaan puhdistustoimista huolimatta)	Kiinteistöhuolto