

Miten sopia kiinteistön talvikunnossapidosta?

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia liukkauden ehkäisemisestä eli jään ja lumen poistosta sekä tarvittavasta hiekoituksesta kiinteistöllä ja tontin kohdalla olevalla jalkakäytävällä, ellei kunta ole ottanut jalkakäytävän talvikunnossapitoa vastuulleen. Lisäksi järjestyslaki edellyttää, että kiinteistönomistaja vastaa mm. siitä, että katolta putoava lumi tai jää ei aiheuta vaaratilanteita. Tämä kiinteistönomistajalle kuuluva turvallisuusveloitteen täyttäminen voidaan siirtää sopimuksella esimerkiksi kiinteistöpalveluyritykselle, jolla on edellytykset tehtävien asianmukaiseen hoitamiseen. Kiinteistönomistajalla on kuitenkin ensisijainen vastuu kiinteistöllä liikkuvien turvallisuudesta ja kiinteistöllä tapahtuvista vahingoista.

Kiinteistöpalvelusopimukset tulee laatia riittävän kattaviksi ja niissä on otettava huomioon kiinteistön omistajalle kuuluvien veloitteiden hoitaminen, jos ne halutaan siirtää kiinteistöpalveluyritykselle. Sopimuksessa on määriteltävä kiinteistön ja sen edustalla olevan jalkakäytävän liukkauden ehkäisemisen laatu ja mihin aikaan esim. arki- ja viikonloppuaamuisin liukkauden ehkäiseminen on oltava tehtynä. Jos halutaan varmistua myös siitä, että liukkautta estetään myös iltaisin tai vastaavina ongelma-aikoina sääolosuhteiden vaihdellessa, kuten esim. keväällä, tulee tästäkin olla maininta.

Sopimukset tehtävä ohjaamaan toimintaa

Kattojen lumi- ja jäättilanteen valvonnasta on perinteisesti sovittu hyvin vaihtelevasti. Joissakin sopimuksissa on selkeästi todettu, että kiinteistöpalveluyrityksen tulee valvoa kattojen lumi- ja jäättilannetta ja tarvittaessa ryhtyä olosuhteiden edellyttämiin toimenpiteisiin vaaratilanteiden ehkäisemiseksi asettamalla puomit, lippusiimat ja varoituskyltit. On myös mahdollista sopia, että kiinteistöpalveluyritys ryhtyy automaattisesti toimenpiteisiin lumen tai jään pudottamiseksi.

Sopimukset ja niihin liittyvät veloitteet tulee määritellä niin tarkasti, että kumpikin osapuoli tietää, miten tehtävät ja vastuu sopijapuolten kesken jakautuu. Esimerkiksi talvikunnossapitotehtävien osalta tulee sopimuksessa määritellä riittävän yksityiskohtaisesti, kenen vastuulla on kattojen lumi- ja jäättilanteen tarkkailu sekä lumen ja jään pudotus. Lisäksi tulee sopia, mitä lumi- ja jäättilanteen tarkkailu käytännön toimenpiteiden tasolla tarkoittaa eli kuinka usein esim. viikossa kiinteistöllä käydään tarkistamassa kattolumien ja jään tilanne tai mitä valvonta ”24/7” konkreettisesti pitää sisällään. Sama koskee hiekoitusta sekä lumenaurausta.

Kiinteähintaisiin sopimuksiin tulisi määritellä talvikauden, 1. lokakuuta - 30. huhtikuuta, osalta hiekoituskertojen sekä lumilähtöjen lukumäärät. Sopimuksen mukaisten lukumäärien ylittävät hiekoituskerrat ja lumilähdöt talvikauden ajalta tulee kiinteistönomistajan aina tilata ja korvata erikseen. Palveluntoimittajan tulisi kirjata suorittamansa hoito- ja ylläpitotehtävät (esim. hiekoituspäiväkirja, aurauspäiväkirja), josta tehdyt työt voidaan helposti todentaa myös jälkikäteen. Kattolumien pudotuksessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota työturvallisuusmääräysten riittävään hallintaan. Palveluntoimittaja ei saa päästää kokemattomia henkilöitä lumenpudotustehtäviin.

Palvelujen laajuus, sopimukseen kirjattavat ehdot ja niistä maksettava korvaus on aina sovittava yhteisesti osapuolten kesken, eikä toinen osapuoli voi yksipuolisesti lisätä tai vähentää veloitteita.

Älä aiheuta vaaratilannetta

Vaikka erillisiä sopimusehtoja talvikunnossapitoon liittyen ei olisikaan, mutta sopimuksessa on sovittu noudatettavaksi Kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja (KP YSE 2007), palveluntoimittaja on näiden ehtojen mukaan velvollinen viipymättä ilmoittamaan tilaajalle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaran kiinteistölle tai henkilölle.

Palveluntoimittajalla on myös oikeus havaittuaan välitöntä korjausta vaativan vian tai puutteen tehdä tai teettää korjaus tilaajan lukuun heti, mikäli se suuremman vahingon välttämiseksi on tarpeellista eikä tilaajan vastuuhenkilö ole välittömästi tavoitettavissa. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaran, palveluntoimittajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue, tai jos se ei ole mahdollista, järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

Jos vahinko sattuu

Mahdollisessa vahinkotapauksessa - sopimuksista huolimatta - ensisijainen korvausvastuu vahingonkärsineeseen nähden on kiinteistönomistajalla. Jos siis osakas tai muu kiinteistön vastuualueella liikkuva liukastuu ja loukkaa itsensä, joutuu kiinteistöosakeyhtiö / kiinteistönomistaja korvaamaan syntyneen vahingon, yleensä lääkäri- tai sairaanhoitokustannukset ja mahdollisesti vaatteet.

Kiinteistönomistaja voi vaatia puolestaan sopijakumppaniltaan korvausta. Korvauksen saaminen edellyttää luonnollisesti, että kiinteistöpalveluyritys ei ole noudattanut sopimusta, vaan on laiminlyönyt siihen liittyviä velvoitteitaan. Tämän vuoksi on tärkeää, että sopimukset laaditaan riittävän kattaviksi ja niissä otetaan huomioon kiinteistön omistajalle kuuluvien velvoitteiden hoitaminen.

Muista vakuutukset

Taloudellisen riskin minimoimiseksi tilaajan/omistajan kannattaa hankkia ja pitää voimassa kiinteistön vakuutus ja toimeksisaajan puolestaan vastuuvakuutus. Myös kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot (KP YSE 2007) edellyttävät osapuolilta asianmukaisten vakuutusten ottamista.

Vahinkoja voi tapahtua kaikesta varautumisesta ja hyvästä hoidosta huolimatta, mutta tuolloin ei voi tulla henkilökohtaista vastuuta vahingosta – rikosoikeudellisesta vastuusta puhumattakaan.

Lisätietoja

Kiinteistöpalvelut ry

Pia Gramén, toimitusjohtaja, puh. 040 820 7599, pia.gramen(at)kiinteistopalvelut.fi

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Johanna Aho, lakimies, puh. 040 485 7596, johanna.aho(at)rakli.fi

Suomen Kiinteistöliitto

Tiina Hallberg, vanhempi lakimies, puh. 09 1667 6761, tiina.hallberg(at)kiinteistoliitto.fi

Isännöintiliitto

Marina Furuhjelm, lakimies, puh. 050 597 5976, marina.furuhjelm(at)isannointiliitto.fi