



KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi

# Varautuminen taloyhtiöissä

Turvallinen asuinyhteisö ja varautuminen  
Kylätalo Keidas, Keltinmäki, 10.4.2024

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja



# Vastuu turvallisuudesta

- Taloyhtiö vastaa kiinteistönsä turvallisuudesta.
- Vastuu perustuu mm.
  - Maankäyttö- ja rakennuslakiin (166 §),
  - järjestyslakiin (5 §),
  - lakiin katujen kunnossa- ja puhtaanapidosta (4 §),
  - pelastuslakiin,
  - vahingonkorvauslakiin (2 luku),
  - asunto-osakeyhtiölakiin (24 luku) sekä
  - oikeuskäytäntöön
- Korostunut huolellisuusvelvoite  
= vahingon sattuessa taloyhtiön pystyttävä osoittamaan, että se on toiminut huolellisesti



# Sisältö

- Pelastussuunnitelma
- Paloturvallisuus
- Väestönsuoja
- Sähkökatkot
- Taloudellinen varautuminen
- Vakuutukset
- Lukitus ja avainhallinta
- Kameravalvonta
- Tietosuoja
- Esteettömyys
- Huoli-ilmoitus





# Pelastussuunnitelma

- Laadittava kaikkiin kiinteistöihin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa
- Hallitus vastaa että suunnitelma laadittu
- Tarkistettava säännöllisesti ja päivitettävä tarvittaessa
- Asukkaita varten – viestittävä selkeästi ja oltava asukkaiden saatavilla
- Onko yhtiölle nimetty turvallisuusvastaava?
- Löytyykö kiinteistöstä esim. sydäniskuri?



# Paloturvallisuus

- Vastuu kaikilla asukkailla, yhtiöltä ohjeet
- Poistumisteiden ja pihalla pelastusteiden esteettömyys
- Ilmastointikanavien, hormien ja suodattimien puhdistus säännöllisesti
- Toimivat palovaroittimet ja alkusammutusvälineet huoneistoissa
- Sähköpolkupyörien ym. -laitteiden lataaminen vain valvotusti



# Väestönsuojat

- Kiinteistön omistaja vastaa > taloyhtiön hallitus
- Väestönsuojalle kannattaa nimetä hoitaja
- Vuositarkastus, kunnossapito, varustus
- 10 vuoden välein tiiveyskoe
- Suunnitelma väestönsuojan tyhjentämisestä ja käyttökuntoon saattamisesta
- Käyttöönotto viranomaisten määräyksestä 72 tunnin kuluessa



## Pienellä vaivalla H mielenrauhaa asukkaille

Keskisuomalaisissa taloyhtiöissä...  
100 vuotta...  
Helsingin...  
1



# Sähkökatkot

- Taloyhtiön ohjeistus asukkaille kuinka toimia sähkökatkon sattuessa
  - Valaistus
  - Hissit
  - Sähkölukot > sisään/ulospääsy
  - Tekniset järjestelmät > Vesi, viemäri, lämmitys, ilmanvaihto, palovaroittimet
  - TV- ja tietoliikenneverkko
- Kiinteistöhuolto varmistaa teknisten järjestelmien toiminnan katkon jälkeen



# Taloudellinen varautuminen

- Vastikkeet kustannusten tasolle
- Kassassa aina vähintään 3 kk hoitovastikkeet puskurina yllättävien menojen varalta
- Hallitukselle valtuus kerätä ylimääräisiä vastikkeita
- Varautuminen tuleviin korjauksiin ennakkoon
- Osakkaiden vastikerästeihin puututtava nopeasti, perintä ja varoitus hallintaanotosta
- Yhtiön velkaantuminen pidettävä kurissa





# Vakuutukset

- Taloyhtiön kiinteistövakuutus
  - Toiminnan vastuuvakuutus
    - esim. liukastumiset kiinteistön alueella
  - Hallituksen vastuuvakuutus
    - Hallituksen huolimattomalla toiminnallaan aiheuttamat taloudelliset vahingot, esim. valtuuksien ylittäminen
  - Omaisuusvakuutus
    - esim. vesivuodot, palot, luonnonilmiöt, murrot ja ilkivalta
  - Oikeusturvavakuutus
    - Yhtiön asianajo- ja oikeudenkäyntikulut riita- ja rikosasioissa
- Kotivakuutus
  - myös toiselle aiheutuneet henkilö- ja esinevahingot



# Lukitus ja avaimet

- Lukitusturvallisuus
- Avainturvallisuus
  - Avainten hallinta ja säilytys
    - Sopimuskumppanien pääsy kiinteistöön, avainsäilöt
  - Valittu avainten turvallisuustaso
    - Kuka voi teettää lisää avaimia
  - Avainten käyttöoikeudet ja sarjoitus
    - Mihin avaimella on pääsy
- **Käyttäjien huolellisuus ja avainten oikea säilytys!**





# Kameravalvonta

- Kotirauhan piiriin kuuluvilla alueilla kuvaaminen edellyttää aina talossa asuvien suostumuksia.
  - Esim. porrashuoneen sisäänkäynti
  - Muilla alueilla kuvaaminen mahdollista ilman asukkaiden suostumusta.
  - Esim. yleinen piha-alue, parkkipaikka tai jätekatos
- Yhtiökokous päättää enemmistöpäätöksellä.
- Kuvaamisesta aina ilmoitettava selkein kyltein.
- Huomioitava EU:n tietosuoja-asetus.





# Tietosuoja

- EU:n tietosuoja-asetus (GDPR): velvoitteita rekisterinpitäjälle ja oikeuksia rekisteröidylle
- Henkilötietojen kerääminen taloyhtiössä – lakisääteinen velvoite tai oikeutettu etu
  - Henkilötietojen säilyttäminen
- Henkilörekisteristä laadittava tietosuojaseloste: henkilötietojen käsittelyn tarkoitus ja mihin tietoja käytetään.
- Kirjallinen sopimus taloyhtiön (rekisterinpitäjä) ja tietoja käsittelevän palveluntarjoajan välillä



# Esteettömyys

- Esteettömyysmääräykset uudistaloille
- Määräyksiä vanhojen talojen remonteissa
- Vanhoilla taloilla ei velvoitteita parantaa esteettömyyttä – mutta se on järkevää
- Osakkaan tekemät esteettömyyskorjaukset huoneiston ulkopuolella (asunto-osakeyhtiölaki)
- ARAn avustukset :
  - Liikkumisesteiden poistaminen
  - Uuden hissien jälkiasentaminen
  - läkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaukset





# Huoli-ilmoitus

- Yhteydenotto viranomaisiin kun lapsen, aikuisen tai iäkkään henkilön huolenpidosta, terveydestä tai turvallisuudesta herää huoli
- Kunnan sosiaalipalveluihin, esim. soittamalla tai verkkosivujen kautta
- Ilmoituksen voi tehdä kuka vain anonyymisti
  - yhteystiedot otetaan viranomaisten toimesta ylös mahdollisten lisätietojen kysymistä varten





# Toimistomme palvelee



## Paikallinen neuvonta

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja  
045 110 6333 (ma-pe 9-16)  
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi



## Jäsenyysasiat

Tarja Båga, järjestöassistentti  
045 208 6560 (ma-pe 9-16)  
tarja.baga@kiinteistoliitto.fi



Yliopistonkatu 11 C, Jyväskylä  
keski-suomi.kiinteistoliitto.fi

*KIITOS!*

Hyvin johdetussa taloyhtiössä on  
turvallista asua ja omistaa