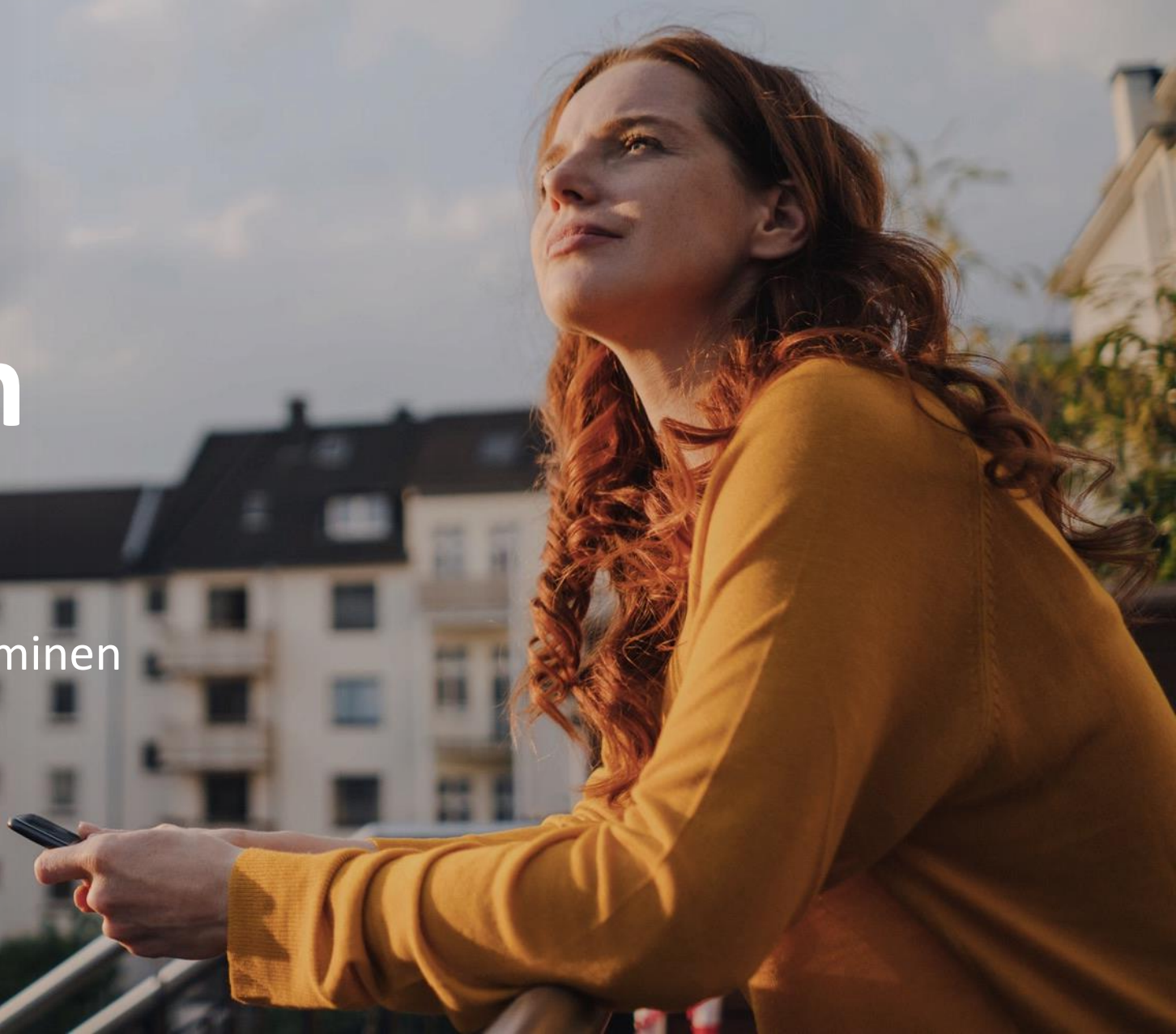


Varautuminen taloyhtiöissä

Turvallinen asuinyhteisö ja varautuminen
Jämsä 24.10.2023

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
- Kameranvalvonta
- 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
- Sähköajoneuvojen lataaminen kiinteistössä 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...
10-vuotinen kunnossapitovälineiden tarkastus...

Heikki Räsänen



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 ennakoon
- 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
- ARAn avustuksia
 - Liikkumisesteiden poistaminen
 - Henkilöhissin rakentaminen hissittömään kerrostaloon
- Asunto-osakeyhtiölakiin muutos: osakkaan esteettömyyskorjaukset huoneiston ulkopuolella



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



Kiitos!

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

Yliopistonkatu 11, 40100 Jyväskylä

Neuvonta 045 110 6333 (arkisin 9-16)

keski-suomi@kiinteistoliitto.fi

keski-suomi.kiinteistoliitto.fi

