



**ISÄNNÖINTI
SAARINEN**

SUUNTAA-ANTAVA
TOIMINTAOHJE
VESIVAHINKO-
TILANTEISSA

PÄÄSÄÄNTÖ

Vesivahinkotilanteissa kunnossapitovastuu jakautuu taloyhtiön ja osakkaan välillä asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Vahinkotilanteissa on taloyhtiön saatettava varioituneet rakenteet vastaamaan yhtiön perustasoa. Yhtiön perustaso määräytyy joko huoneistojen alkuperäisen tason tai muutoin yhtiön toteuttaman perustason perusteella. Perustaso määräytyy siten aina yhtiön tehtyjen toimenpiteiden perusteella. Sillä, minkälaiseen tasoon osakkaat ovat huoneistojaan korjanneet ei ole perustason määrittelyssä merkitystä. Yhtiön vastuun määrittävään perustasoon vaikuttavat yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja yhtiön yhteisönä omaksuma kunnossapidon taso.

Myös yhdenvertaisuus tulee ottaa korjauksissa huomioon, eli mikä miten vahinkoja on yhtiössä aikaisemmin korjattu.

Huomiona myös, että jokainen vahinko on erilainen ja vaatii omanlaisiaan toimenpiteitä.

Isännöinti	Yhtiö ja hallitus	Osakas	Asukas	Kiinteistö- vakuutus	Koti- vakuutus	Kosteus- kartoittaja/ konsultti	Vakuutus- meklari	Urakoitsija	Kiinteistö- huolto
Hoitaa vahinkoa kokonaisvaltaisesti ja on yhteydessä vahingon eri osapuoliin.	Vakuutuksen ottaja. Huolehtii että sen vastuulle kuuluvat rakenteet ja perustason järjestelmät korjataan yhtiön perustasoon.	Vahingon sattuessa ilmoittaa ensisijaisesti huoltoyhtiöön ja isännöitsijä-toimistoon.	Vahingon sattuessa ilmoittaa ensisijaisesti huoltoyhtiöön ja isännöitsijä-toimistoon.	Päätää vahingon korvattavuuden ja korvausmäärät.	Korvaa osakkaalle/ asukkaalle esinevahingot tai mahdollisen sijaisasumisen.	Kosteuskartoittaja tekee vahinkokartoituksen ja toimenpide-ehdotuksen vahingon korjauksesta.	Laatii vahinkoilmoituksen kiinteistö- vakuutusyhtiöön.	Tekee korjaustyöt tarjouspyynnön mukaisesti.	Aloittaa tarpeelliset toimenpiteet vahingon minimoimiseksi.
Tilaa kosteuskartoituksen ja tekee vahinkoilmoituksen vakuutusmeklarille.	Tekee tarvittavat päätökset.	Tekee tarvittaessa vahinkoilmoituksen kotivakuutusyhtiöön.	Vuokralaisena tekee tarvittaessa vahinkoilmoituksen kotivakuutusyhtiöön.	Mikäli vahinko on korvattava, tarjoaa omia korjausurakoitsijoita.	Joissain tapauksissa kotivakuutus voi korvata esim. osan kiinteistö- vakuutuksen omavastuu- ja ikävähennyksistä	Hoitaa rakenteiden kuivattamisen ja loppuraportin.	Tarkastaa vahinkopäätöksen oikeellisuuden.	Sopii osakkaiden ja asukkaiden kanssa korjauksien aikatauluista.	Ilmoittaa ja raportoi isännöitsijä-toimintoon.
Tilaa ja kilpailuttaa tarvittaessa vahingon korjaustyöt.	Huolehtii isännöitsijän kanssa, että vahinko kirjataan hallituksen kokouksen pöytäkirjaan.	Valitsee materiaalit yhtiön perustasoa noudattaen.	Muuttaa tarvittaessa sijaisasuntoon.			Laajemmissa vahingoissa konsultti hoitaa vahingon korjauksen kokonaisvaltaisesti.	Tarkastaa omavastuiden ja ikävähennyksien oikeellisuudet.	Ilmoittaa eri työvaiheista osapuolille.	
Lähetää laskut vakuutusyhtiöön.	Huolehtii isännöitsijän kanssa, että vahinko kirjataan tarvittaessa tilinpäätökseen.	Muuttaa tarvittaessa sijaisasuntoon.					Ilmoittaa yhtiön mahdollisista lisävakuutuksista vahinkojen varalle.	Ilmoittaa työn valmistumisesta.	
Hoitaa sähkön- hyvityksen osakkaalle/ asukkaalle.		Sopii mahdollisen vuokralaisen kanssa esim. vuokrien maksuista vahingon aikana.					Toimii yhtiön vakuutus- asiantuntijana.		
Valvoo ja tarvittaessa tarkastaa, että vahinko korjataan asianmukaisesti.									

VESIVAHINGON SATTUESSA:

1. Vahingosta ilmoittaminen ensisijaisesti huoltoyhtiölle.
2. Tarvittavien toimenpiteiden aloittaminen vahingon rajaamiseksi.
3. Teknisen isännöitsijän käynti paikan päällä tarvittaessa.
4. Kosteuskartoituksen tilaaminen.
5. Kosteuskartoitusraportin saapumisen jälkeen ilmoitus vahingosta vakuutusmeklarille.
6. Vahinkoilmoituksen tekeminen kiinteistövakuutusyhtiöön vakuutusmeklarin toimesta.
7. Tarvittavat rakenteiden asbestikartoitukset, mikäli yhtiö on rakennettu ennen vuotta 1994.
8. Kiinteistövakuutusyhtiön päätös.
9. Kosteuskartoitusraportissa mainittujen vaurioalueiden purkutyöt.
10. Tarvittaessa jälleenrakennustöiden kilpailutus.
11. Rakenteiden kuivatukset.
12. Tarvittavat tarkastukset.
13. Rakenteiden kuivatuksien jälkeiset kosteusmittaukset.
14. Vahingon jälleenrakennustyöt.
15. Tarvittaessa lopputarkastus.