



§ 30

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Päivi Lipposen ym. aloitteesta koskien suunnitelman laatimista kaupungin asuntokannan kunnan selvittämiseksi

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöjensä suunnitelmallisesta huollosta ja kunnossapidosta sekä peruskorjaamisesta. Kiinteistön omistajan vastuulla on laatia pitkän tähtäimen suunnitelmat (pts), jossa kunnostustyöt ja peruskorjaukset on aikataulutettu. Kiinteistön omistaja määrittelee tarvekartoituksen perustella peruskorjausten ajankohdat sekä peruskorjausten laajuudet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimiala ja tehtävät on säädetty laissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista. Toimialaan sisältyy mm. "ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito." Vaikka ympäristökeskusten toimialaan sisältyy mm. rakentamisen ohjaus, ympäristökeskusten asiantuntijoiden käyttö kokonaisvaltaisesti kiinteistönpidon tehtävissä ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista jo pelkästään ympäristökeskusten resurssien pienuuden takia. Tapauskohtaisesti mm. sisäilman laadun mittauksissa ympäristökeskusten asiantuntemusta sen sijaan voidaan hyödyntää.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan työmaalla tulee olla käytössä rakennustyön tarkastusasiakirja. "Rakennusluvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä



työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.”

ATT:n toimesta rakentamisvaiheen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittaman tarkastusasiakirjan avulla. Rakennusvaiheessa laaditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jossa on määritelty menettelyt käyttöaikaisille huolloille ja tarkastuksille. Kahden vuoden kuluttua vastaanotosta pidetään urakasopimuksen mukainen takuutarkastus, jonka perusteella urakoitsija korjaa vastuulleen kuuluvat takuuviat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä: ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.”

Asuntotuotantotoimisto ottaa huomioon uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle MRL:ssa ja siitä annetussa asetuksessa annetut huolehtimisvelvollisuudet. ATT noudattaa suunnittelijoiden valinnassa ja rakentamisessa MRL:n määräyksiä käyttämällä päteviä suunnittelijoita ja tyyppihyväksytyjä tuotteita.

Rakennuksen valmistuttua vastuu rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta siirtyy rakennuksen omistajalle. Rakennuttajana ATT laatii asetuksen mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen. MRL:n pohjalta annettu asetus määrää Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta seuraavaa: ”Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa.” Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.”



Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta asumisaikana. Mikäli rakennuksessa havaitaan virhe ja virheen epäillään sisältyvän urakoitsijan takuuajan jälkeiseen vastuuseen, tulee vastuukysymys selvittää aina tapauskohtaisesti.

Rakennuttamissopimuksen mukaisesti rakennuttajana toimivan ATT:n vastuu-aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta ja urakoitsijan takuu-aika Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaan on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot sisältävät merkittäviä vastuurajoitusehtoja urakoitsijalle 2 vuoden takuuajan jälkeiseltä osalta. Mikäli rakennuksessa havaitaan suunnittelusta tai rakentamisesta johtuva virhe em.10 vuoden vastuu-aikana, kiinteistön omistajan tulee reklamoida asiasta urakoitsijaa. Urakoitsijan tai rakennuttajan tekemän virheen korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia kiinteistön omistajalle. Tapauskohtaisesti otetaan kuitenkin huomioon eduntasoitus, joka lasketaan vaurioituneen rakennusosan käyttöiän perusteella.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Asukkaiden vaihtuessa asunnossa pidetään tarkastus, jossa katselmoidaan asunnon kunto sekä päätetään mahdollisista korjauksista sekä kustannusten kattamisesta. Katselmuksen järjestämisestä sekä korjaustöiden teettämisestä vastaa kiinteistön omistaja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä varmistaa turvallisen ja terveellisen asumisen tason käyttämällä kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita sekä huolehtimalla hyvin rakentamisenaikaisesta laadunvarmistuksesta sekä laadunvarmistuksen dokumentoinnista. Vastaanotettujen rakennusten huolto- ja kunnossapitovastuu on kiinteistönomistajalla ja kiinteistön omistajan tulee huoltaa kiinteistöä ammattitaidolla huolto-ohjeiden mukaisesti sekä dokumentoida tehdyt huollot ja korjaukset. Asukkaiden mahdolliset huomautukset rakenteiden virheellisyydestä tulee tarkastaa ja käsitellä viipymättä.

Aloitteessa esitettyä suunnitelman laatimista ei pidetä tarpeellisena.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot



Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneenä antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöjensä suunnitelmallisesta huollosta ja kunnossapidosta sekä peruskorjaamisesta. Kiinteistön omistajan vastuulla on laatia pitkän tähtäimen suunnitelmat (pts), jossa kunnostustyöt ja peruskorjaukset on aikataulutettu. Kiinteistön omistaja määrittelee tarvekartoituksen perustella peruskorjausten ajankohdat sekä peruskorjausten laajuudet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimiala ja tehtävät on säädetty laissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista. Toimialaan sisältyy mm. "ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito." Vaikka ympäristökeskusten toimialaan sisältyy mm. rakentamisen ohjaus, ympäristökeskusten asiantuntijoiden käyttö kokonaisvaltaisesti kiinteistönpidon tehtävissä ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista jo pelkästään ympäristökeskusten resurssien pienuuden takia. Tapauskohtaisesti mm. sisäilman laadun mittauksissa ympäristökeskusten asiantuntemusta sen sijaan voidaan hyödyntää.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan työmaalla tulee olla käytössä rakennustyön tarkastusasiakirja. "Rakennusluvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan."

ATT:n toimesta rakentamisvaiheen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittaman tarkastusasiakirjan avulla. Rakennusvaiheessa laaditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jossa on määritelty menettelyt käyttöaikaisille



huolloille ja tarkastuksille. Kahden vuoden kuluttua vastaanotosta pidetään urakkasopimuksen mukainen takuutarkastus, jonka perusteella urakoitsija korjaa vastuulleen kuuluvat takuuviat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä: ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.”

Asuntotuotantotoimisto ottaa huomioon uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle MRL:ssa ja siitä annetussa asetuksessa annetut huolehtimisvelvollisuudet. ATT noudattaa suunnittelijoiden valinnassa ja rakentamisessa MRL:n määräyksiä käyttämällä päteviä suunnittelijoita ja tyyppihyväksytyjä tuotteita.

Rakennuksen valmistuttua vastuu rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta siirtyy rakennuksen omistajalle. Rakennuttajana ATT laatii asetuksen mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen. MRL:n pohjalta annettu asetus määrää Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta seuraavaa: ”Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa.” Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.”

Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta asumisaikana. Mikäli rakennuksessa havaitaan virhe ja virheen epäillä sisältyvän urakoitsijan takuuajan jälkeiseen vastuuseen, tulee vastuukysymys selvittää aina tapauskohtaisesti.

Rakennuttamissopimuksen mukaisesti rakennuttajana toimivan ATT:n vastuu-aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta ja urakoitsijan takuu-aika Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaan on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta. Rakennusurakan yleiset



sopimusehdot sisältävät merkittäviä vastuurajoitusehtoja urakoitsijalle 2 vuoden takuuajan jälkeiseltä osalta. Mikäli rakennuksessa havaitaan suunnittelusta tai rakentamisesta johtuva virhe em. 10 vuoden vastuuajana, kiinteistön omistajan tulee reklamoida asiasta urakoitsijaa. Urakoitsijan tai rakennuttajan tekemän virheen korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia kiinteistön omistajalle. Tapauskohtaisesti otetaan kuitenkin huomioon eduntasoitus, joka lasketaan vaurioituneen rakennusosan käyttöiän perusteella.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Asukkaiden vaihtuessa asunnossa pidetään tarkastus, jossa katselmoidaan asunnon kunto sekä päätetään mahdollisista korjauksista sekä kustannusten kattamisesta. Katselmuksen järjestämisestä sekä korjaustöiden teettämisestä vastaa kiinteistön omistaja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä varmistaa turvallisen ja terveellisen asumisen tason käyttämällä kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita sekä huolehtimalla hyvin rakentamisenaikaisesta laadunvarmistuksesta sekä laadunvarmistuksen dokumentoinnista. Vastaanotettujen rakennusten huolto- ja kunnossapitovastuu on kiinteistönomistajalla ja kiinteistön omistajan tulee huoltaa kiinteistöä ammattitaidolla huolto-ohjeiden mukaisesti sekä dokumentoida tehdyt huollot ja korjaukset. Asukkaiden mahdolliset huomautukset rakenteiden virheellisyydestä tulee tarkastaa ja käsitellä viipymättä.

Aloitteessa esitettyä suunnitelman laatimista ei pidetä tarpeellisena.

Esittelijä

Hallintokeskus on pyytänyt lausuntoa Päivi Lipposen ym. valtuutettujen seuraavasta aloitteesta:

”Me valtuutetut esitämme, että kaupunki laatisi ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa suunnitelman kuinka kaupungin asuntokannan kunto käytäisiin läpi. Samalla myös laadittaisiin toimenpideohjelma kuka vastaa epäkohtien korjaamisesta ja millä aikataululla. Olisi myös syytä selvittää kuinka uusien rakennuskohteiden tarkastus tehdään, jotta urakoitsijat vastaavat rakennusvirheistä eivätkä korjausmaksut kaadu helsinkiläisten veronmaksajien kannettaviksi. Lisäksi on



06.03.2013

Tj/4

laadittava suunnitelma kuinka vuokralaisen vaihtuessa asuntojen kunto kartoitetaan."

Lausunnon määräaika on 8.3.2013.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi