

Olosuhdeongelmien ratkaisuprosessi vuokra- ja osaketoiloissa, menettelytapaohje

Prosessin etenemistapa ja vastuut riippuvat siitä, onko kyseessä Espoon kaupungin omistama rakennus, elinkaarikohde vai vuokra- tai osaketoila. Perusperiaate lain mukaan on, että rakennuksen omistaja vastaa rakennuksen terveellisyydestä ja turvallisuudesta.

Espoolle ulkoiselta vuokranajalta vuokrattujen tilojen ja osaketoilujen sisäilmaolosuhteista vastaa kiinteistön omistaja. Vuokra- ja osaketoiloissa ensisijainen vastuu rakennuksen kunnan selvittämisessä on tilojen omistajalla.

Tilapalvelujen toimitilajohtamisen vuokrauksen osake- ja vuokratilojen hallinnolliset isännöitsijät ja kiinteistönhallinnan tekniset isännöitsijät edustavat Espoon kaupunkia suhteessa rakennusten omistajiin ja he toimivat yhteyshenkilönä toimialalle.

Laissa määrättyjen vastuuasioiden takia vuokranantaja ja kiinteistön omistajan edustajat (Kiinteistöyhtiön tai Asunto-osakeyhtiön oma hallinto) vastaavat siitä mitä Tilapalvelut voivat viestiä ja usein he haluavat viestiä vain itse omista rakennuksistaan. Vuokranantaja tai yhtiö järjestävät tarpeelliseksi katsomiaan tiedotustilaisuuksia yhdessä Tilapalveluiden kanssa. Tilapalveluiden em. isännöitsijät välittävät tietoa toimialalle ja auttavat kommunikoinnissa. Espoon kaupungin omistamissa yhtiöissä voi yhtiön edustaja tilata Tilapalveluilta maksullisena selvittämisen ja toimenpiteet laskutettavana työnä.

Kaikista havaituista olosuhdeongelmista tehdään täytetty olosuhdeilmoitus huoltokirjaan (Granlund Manager). Tämän jälkeen asiaa hoitaa eteenpäin Tilapalvelujen toimitilajohtamisen isännöitsijät yhdessä vuokranantajan, omistajan ja omistajahallinnon kanssa.

Useassa tapauksessa toimitilajohtamisen tekniset isännöitsijät tekevät katselmuksen tiloissa ennen kuin vuokranantajaan tai omistajaan ollaan yhteydessä. Näin varmistetaan, että kohteessa on esim. alla mainitut asiat toteutettu ennen omistajan edustajalle reklamoimista ja ettei ilmoituksen tehnyt toimiala joudu korvausvastuuseen omistajalle teetetystä työstä.

Ohjeistetaan tilojen käyttäjiä:

- Kaikki puhdistettavat vaakapinnat täytyy jättää vapaaksi siivouksen helpottamiseksi. Säilytyksessä tulee välttää avohyllyjä ja suosia ovellisia kaappeja.
- Toimitiloihin ei saa tuoda alkuperäisistä suunnitelmista poikkeavia irtokalusteita, mattoja ja viherkasveja ilman lupaa. Poikkeaviin sisustusratkaisuihin pitää saada kiinteistön omistajan lupa. Tilapalveluilla on oikeus poistattaa ylimääräiset irtokalusteet, matot ja viherkasvit.
- Opetuksessa käytettävien kasvien, täytettyjen eläinten ja muiden luonnontuotteiden käytössä huomioidaan niiden säilytys ja niiden aiheuttama mahdollinen sisäilmahaitta.
- Tilojen oikea käyttö: noudatetaan tilakohtaisia suositeltuja henkilömääriä, ei oteta varastoja käyttöön työskentelytiloiksi.
- Pidetään tulo- ja poistoilmaventtiilit auki, puhtaina ja niiden edustat täysin vapaina tavaroista ja kalusteista.

Ennakoiva toiminta on erittäin tärkeää. Jokaisen tulee kohteessa työskennellessään kiinnittää huomiota rakennuksen, laitteiden tai muiden asennusten puutteisiin ja niiden virheelliseen toimintaan tai puutteelliseen huoltoon, ja ilmoittaa puutteista huoltokirjaan (GM).