

## Ratikkatyömaa tuo muutoksia kiinteistönomistajan talvikunnossapitoalueisiin

Tampereen ratikkatyömaa tuo vaikutusalueellaan muutoksia kiinteistönomistajien talvikunnossapitoalueisiin. Tällä hetkellä ratikkatyömaan rakennustyöt ovat joiltakin katuosuuksilta tauonneet ja työmaa-alueet on aidattu. Työmaa-alueet tuovat kuitenkin kiinteistönomistajan talvikunnossapitoon omat haasteensa.

”Vaikka maisema etenkin keskustassa on yksinkertaistunut katupuiden ja autopaikkojen poistumisen myötä, luo ratikkatyömaa erilaisen haasteen talvikunnossapitotöille. Aiempaan verrattuna esimerkiksi lumitilaa voi olla vähemmän aitausjärjestelyiden vuoksi,” kertoo Kiinteistöliitto Pirkanmaan lakimies **Johanna Räikkä**.

Johanna Räikkä kehottaakin ratikan vaikutusalueella sijaitsevia kiinteistöjä kiinnittämään erityistä huomiota siihen, kuinka laajalle alueelle heidän talvikunnossapitovastuunsa tänä talvena ulottuu.

”Paikoin jalkakäytävä voi olla edellistalveen verrattuna leventynyt tai kaventunut, ja näin ollen kiinteistönomistajan talvikunnossapitovastuualuekin on muuttunut. Lisäksi esimerkiksi Hämeenkadulla kulku bussipysäkeille tapahtuu aidattujen työmaa-alueiden välistä ja nämä alueet katsotaan kiinteistönomistajan vastuulle kuuluviksi jalkakäytäväalueiksi”, Räikkä toteaa.

Puhtaanapitoon liittyviin velvoitteisiin ratikkatyömaalla ei ole vaikutusta.

## Kiinteistönomistaja, selvitä kuka vastaa katusi talvikunnossapidosta

Talvisten säiden saavuttua kiinteistönomistajan on syytä olla selvillä siitä, kuka on vastuussa esimerkiksi taloyhtiön edestä kulkevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta. Paikkakunnasta riippuen talvikunnossapito voi kuulua joko kiinteistönomistajalle tai kunnalle.

”Lähtökohtaisesti kiinteistönomistajan velvollisuutena on huolehtia kiinteistön kohdalla olevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta, ellei kunta ole ottanut sitä kokonaan tai osittain vastuulleen”, Johanna Räikkä sanoo.

Jos vastuu on taloyhtiöllä, sen on huolehdittava, että kiinteistöhuollon kanssa tehty sopimus kattaa tarvittavan talvikunnossapidon. Tämän lisäksi taloyhtiön tulee seurata, että sopimuskumppani suorittaa sovitut kunnossapitotoimet. Osakkaiden voimin eli talkootyönä tehtävää talvikunnossapitoa Räikkä suosittelee vain hyvin pieniin taloyhtiöihin, jos niihinkään.

”Talvikunnossapitoon liittyy monenlaisia tehtäviä. Kiinteistönomistajan vastuulla onkin esimerkiksi lumen ja jään poistaminen sekä liukkaudentorjunta. Lisäksi tarvittaessa on poistettava jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit ja pidettävä jalkakäytävän viereinen katuojja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä,” Räikkä listaa.

## Taloyhtiöllä vastuu kiinteistön turvallisuudesta

Taloyhtiön on kiinteistönomistajana huolehdittava myös siitä, että kiinteistön alueella liikkuminen on turvallista sekä asukkaille että ulkopuolisille. Tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiön on vahingon sattuessa pystyttävä osoittamaan, että se on toiminut talvikunnossapidon osalta huolellisesti.

Kun taloyhtiö siirtää talvikunnossapitoon liittyvien töiden suorittamisen ulkopuoliselle palveluntarjoajalle, kannattaa sopimus aina tehdä kirjallisesti ja kuvata siinä selkeästi tehtävät työt ja tavoiteltu lopputulos.

”Sopimukseen tulisi kirjata, että palveluntarjoaja vastaa myös lumi- ja jäättilanteen tarkkailusta sekä tarvittavista varotoimenpiteistä. Kun yhtiö on sopinut myös näistä, voidaan lähtökohtaisesti katsoa, että taloyhtiö on täyttänyt velvollisuutensa turvallisuuden huolehtimisesta”, Räikkä sanoo.