

*RTA 4 Opinnäytetyö 5.6.2019 Aulikki Erälinna*

**SATON TOIMINTAMALLI JA  
OSAAMISEN SYVENTÄMINEN  
SISÄILMAONGELMIEN  
RATKAISEMISESSA OSANA  
KUMPPANUUSVERKOSTON  
KEHITTÄMISTÄ**

**sato**

# SISÄLLYS

1. Lähtökohdat ja tavoitteet
2. Toimintaa ohjaava lainsäädäntö
3. SATOn toimintamalli
4. Sisäilmaongelmien merkittävimmät aiheuttajat asunnoissa
5. Kumppanuusverkoston kehittäminen

*Lähtökohdat ja tavoitteet opinnäytetyölle*

# SATON TOIMINTAMALLIN JA KUMPPANUUKSIEN KEHITTÄMINEN

- SATO Oyj on yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. SATOn omistuksessa on yhteensä noin 26 000 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä, Oulussa ja Pietarissa.
- SATOn "Asiakas ensin" –strategia nostaa asiakkaalle tärkeän asumisterveyden myös SATOn toiminnan keskiöön. Asumisterveys on osa vastuullista yritystoimintaa.
- Opinnäytetyön tarkoituksena on SATOn oman toimintamallin kehittäminen sisäilmaongelmien ratkaisemisessa, henkilöstön osaamisen kartuttaminen ja sen perusteella tarkoituksenmukaisen ja laadukkaan kumppanuusverkoston ylläpito ja kehittäminen.



# TERVEYDENSUOJELU

- Terveydensuojelulaki 1994/763, §1-2, §26-27, §32
  - **Yleiset periaatteet ja velvollisuuden toimia terveystaitan poistamiseksi.**
  - **Terveyshaitan poistaminen rakennuksesta useimmiten omistajan vastuulla.**
- Asumisterveysasetus 545/2015
  - **Asuntojen ja muiden oleskelutilojen terveydelliset olosuhteet**
  - **Valviran laatima soveltamisohjeen mukaiset toimenpiderajat olosuhteiden valvomiseksi.**
- Terveellisen ja turvallisen asunnon kriteerit
  - Asunnon ja muun sisätilan **sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon säteilyn ja muiden olosuhteiden** tulee olla sellaiset, että asunnossa tai sisätilassa ei aiheudu terveystaittaa. Asunnossa ja muussa oleskelutilassa **ei saa olla eläimiä tai mikrobeja** siinä määrin, että niistä aiheutuu terveystaittaa. (TSL 26 §)

# HALLINNOLLINEN OHJAUS

- Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599
  - **Kunnossapitovastuun määräytyminen, osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus ja muutostyöoikeus, rakennuslupaa vaativat toimenpiteet**
- Asuinhuoneiston vuokralaki 1995/481
  - **Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut ja velvoitteet; kunnossapito, ilmoitusvelvollisuus, pääsy huoneistoon, vuokrahyvitys, vahingonkorvaus**
- Vuokra-asunnot SATOn kokonaan omistamissa vuokrataloissa
  - **Kunnossapito ja toimijat SATOn määräysvallassa**
- Vuokra-asunnot SATOn omistamien osakkeiden perusteella asunto-osakeyhtiöissä
  - **Kiinteistön kunnossapito ja toimijat asunto-osakeyhtiön määräysvallassa**
- Osakkeenomistajan ja vuokralaisen kunnossapitovastuu ei yhtenevä

## *Toimintaa ohjaava lainsäädäntö*

# VUOKRA-ASUNTO

- Vuokrasopimus ja AHVL määrittelee, miten toimitaan
- Vuokra-asunnon kunto
  - **Huoneiston on oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.**
  - **Ennakkotarkastus, ”siinä kunnossa kuin se on” ei poista velvollisuutta vikojen korjaamiseen**
- Vuokralaisen velvollisuus hoitaa huoneistoa hyvin
  - **Siivous ja puutteista ilmoittaminen**
- Korjaustyöt
  - **Vuokralaisella ei oikeutta korjaus tai muutostöihin ilman vuokranantajan lupaa**
  - **Vuokranantajalla oikeus päästä huoneistoon, ilmoitus 14 vrk**
  - **Kiireelliset hätätyöt heti**
  - **Peruskorjausluonteiset 6 kk ilmoitusaika**
- Pakkokeinot
  - **Pakkokeinojen käytöstä voi päättää vain viranomainen ja sen tulee perustua tehtyyn tarkastukseen. (TSL 27§, 4. mom).**

# KUNNOSSAPITO JA RAKENTAMINEN

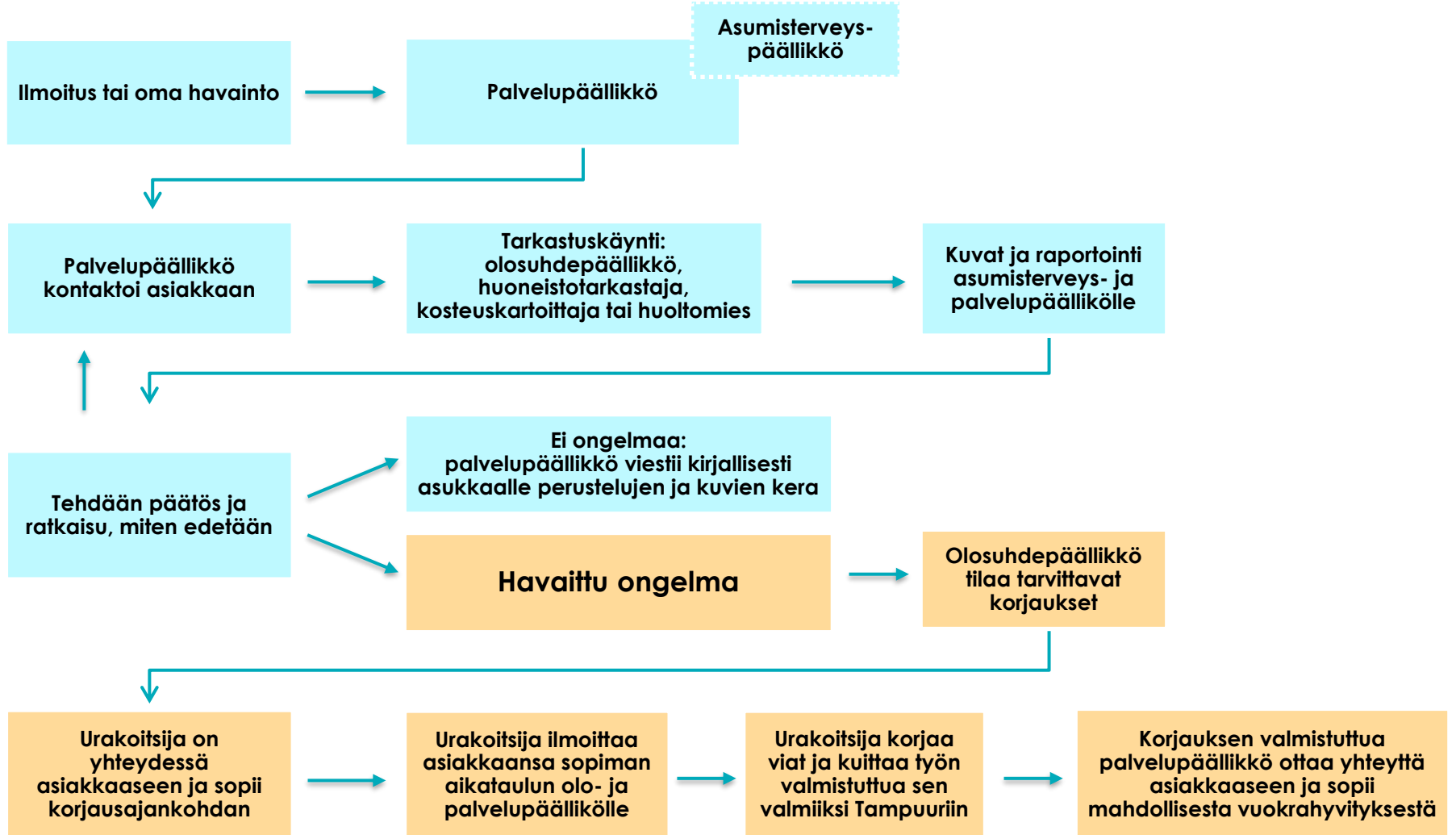
- Maankäyttö ja rakennuslaki §12, §166
  - **Rakennusten sekä asuin- ja työtilojen terveydelliset olot sekä rakennusten suunnittelu ja rakentaminen**
- Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 1009/2017
  - **Uusien ja peruskorjattavien talojen ilmanvaihto**
- Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010
  - **Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöissä huomioitava**
- Työturvallisuuslaki
  - **Korjaustöiden teettäminen**
  - **Liiketilat**

# ORGANISAATIO JA ROOLIT

- Asuntokohtaiset ilmoitukset
  - **Asiakaspalvelu**
  - **Reagointi saman päivän aikana**
  - **Huoneistotarkastuslomake ja asukkaan taustaselvityslomake**
  - **Palvelupäälliköt (isännöitsijät), olosuhdepäälliköt (tekniset isännöitsijät), huoneistotarkastajat, huoltomiehet**
- Aktiiviset tapaukset, kumppaniohjaus ja raportointi
  - **Asumisterveyspäällikkö**
- Asumisterveysryhmä
  - **Liiketoimintajohtaja, korjaustoiminnan johtaja, tekninen johtaja, yksikön johtaja, asumisterveyspäällikkö**
  - **Seuranta 2 viikon välein**
- Konsernin johto
  - **Talokohtaiset ja pitkittyneet tapaukset**
- Hankintaosasto
  - **Tilausjärjestelmän ylläpito, kilpailutukset, puitesopimukset, auditointi**

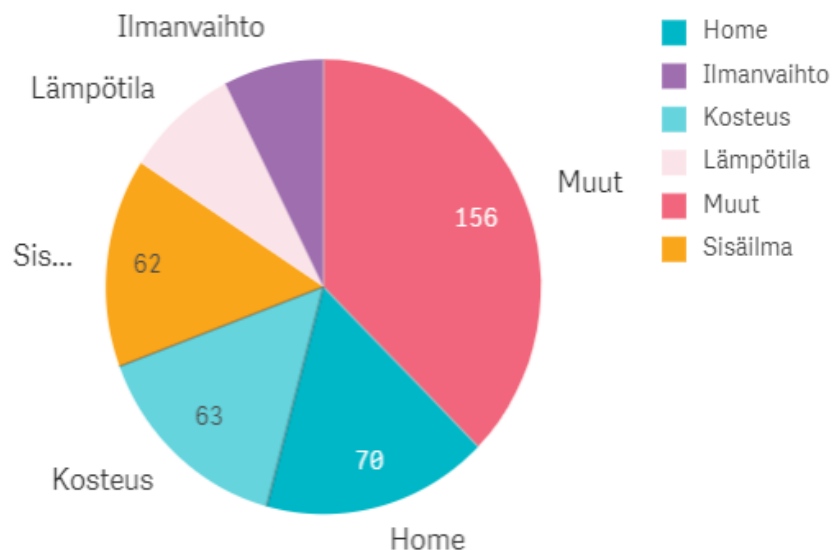


# TOIMINTAKAAVIO

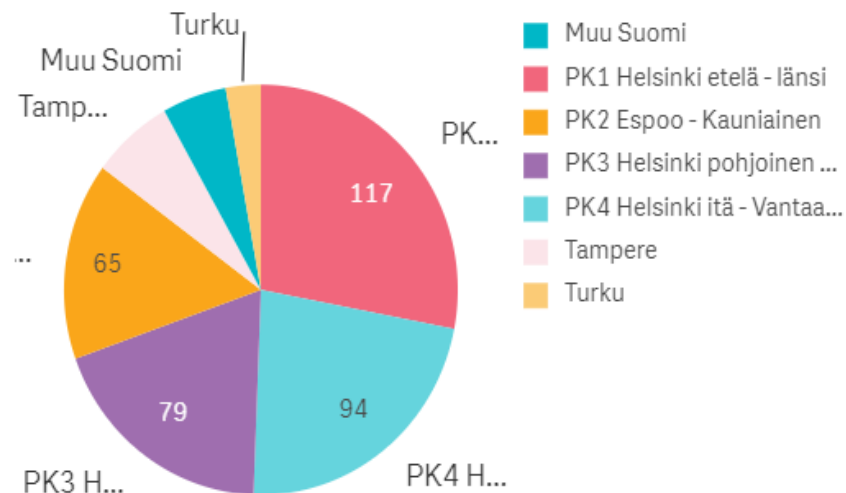


# RAPORTOINTI JA ANALYYSIT

Ilmoitukset kategorioittain



Ilmoitukset asuntoryhmittäin



**-Koontiraporttimalli huoneistokohtaisista ilmoituksista**

- voidaan seurata ja lajitella kiinteistöittäin, kategorioittain, palvelupäälliköittäin, asuntoryhmittäin, työn vaiheen tai kiireellisyyden mukaan

**-Huoneistokohtaisia vikailmoituksia hyödynnetään kiinteistöjen kosteus- ja sisäilmatutkimuksissa lähtötietoina**

- perukorjaus- ja kunnossapitotarpeen määrittely



*Sisäilmaongelmien merkittävimmät aiheuttajat asunnoissa*

# VALITUT OSA-ALUEET SISÄILMAONGELMIEN RATKAISEMISESSA

Opinnäytetyössä käsitellään lakeihin, asetuksiin ja ohjeisiin perustuen valittuja osa-alueita siten, että tiedot auttavat tilaajia päivittäisten haasteiden ratkaisemisessa

- Kosteuskartoitukset ja -mittaukset
- Sisäilmatutkimukset
- Ilmanvaihto
- Huoneistokorjauksissa tehtävät purkutyöt, tiivistykset ja puhdistukset, korjaussuunnittelu ja valvonta
- Kuntotutkimukset

**sato**



## *Kumppanuusverkoston kehittäminen*

# YHTEISTYÖ SATON ASUNNOISSA

- Tavoitteena kattava ja riittävä yhteistyöverkosto
  - Lakien ja asetusten noudattaminen
  - Volyymi ja toimitusvarmuus
  - Aikataulut
  - Kokonaistaloudellisuus
  - Asukaslähtöisyys
  - Sovitut toimintamallit
  - Hankintajärjestelmä
  - Auditoinnit

sato



# KIITOS

sato