

Omaisuuksuojeluohje 442: Asuinkiinteistö

Voimassa 1.1.2011 alkaen



Sisällysluettelo

| | |
|--|---|
| 0. Tarkoitus ja velvoittavuus | 1 |
| 1. Viranomaismääräykset | 1 |
| 2. Palovahinkojen torjunta | 1 |
| 3. Rikosvahinkojen ja ilkivallan torjunta | 4 |
| 4. Vuotovahinkojen torjunta | 4 |
| 5. Luonnonilmiövahinkojen torjunta | 5 |
| 6. Lisävaatimukset käyttämättä olevien tilojen vahingontorjunnalle | 5 |
| 7. Ilmoitusvelvollisuus vahingon vaaran lisääntymisestä | 5 |

0 Tarkoitus ja velvoittavuus

Tämä vakuutuksenottajaa velvoittava suojeluohje antaa ohjeita, joita noudattamalla voidaan ehkäistä vahinkojen syntymistä ja pienentää vahinkomääriä.

Yleisten sopimusehtojen 001 kohdan 8 mukaan korvausta voidaan alentaa tai se voidaan evätä, jos vakuutus-
suojeittaja tai muu korvaukseen oikeutettu on tahallisesti tai huolimattomuudesta, jota ei voida pitää vähäisenä, laiminlyönyt suojeluohjeiden noudattamisen.

1 Viranomaismääräykset

Vakuutuskohteena olevan rakennuksen tulee täyttää rakennusluvan tai toimenpideluvan myöntämishetkellä voimassa olevat Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset E1 (rakennusten paloturvallisuus), C2 (kosteus) ja D1 (kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteet). Asuinrakennuksiin tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla oleviin rakennusryhmiin, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, on laadittava pelastussuunnitelma.

Asuinhuoneiston jokaisessa asuinkerroksessa on oltava vähintään yksi toimintakuntoinen palovaroitin huoneistoalan jokaista alkavaa 60 m² kohden. Taloyhtiön on annettava ohjeet ja opastettava asukkaita, vuokralaisia ja osakkaita palovaroittimen hankinnasta ja sen ylläpidosta.

2 Palovahinkojen torjunta

TUHOPOLTON TORJUNTA

Ulkona säilytettävät syttyvät materiaalit ja jätteastiat on sijoitettava siten, että niiden syttyminen tuhopolton tai muun syyn seurauksena ei aiheuta palon leviämiskaavaa rakennukseen.

Tuhopolton mahdollisuus ja palon leviämiskaava on riittävästi estetty, kun syttyvien materiaalien ja jätteiden säilytyksessä noudatetaan jäljempänä esitettyjä turvaetäisyyksiä tai rakenteellisia toimenpiteitä, jotka vaikeuttavat palon sytyttämistä tai rajoittavat sen leviämistä.

TURVAETÄISYYDET

Turvaetäisyys on rakennuksen uloimpien rakenteiden ja jätteastioiden tai syttyvien materiaalien välinen vaakasuora vapaa välimatka.

Jätteastioiden ja -katoksen turvaetäisyydet on oltava seuraavat:

- Yksittäisen, tilavuudeltaan enintään 600 litran jätteastian turvaetäisyyden on oltava vähintään 4 metriä.
- Yksittäisen, tilavuudeltaan yli 600 litran jätteastian turvaetäisyyden on oltava vähintään 6 metriä.
- Ryhmässä olevien jätteastioiden turvaetäisyyden on niiden tilavuudesta riippumatta oltava vähintään 6 metriä.
- Metallisen, kannellisen jättekontin turvaetäisyyden on oltava vähintään 4 metriä.

- Jätekatoksen turvaetäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.

Syttyvien materiaalien turvaetäisyydet on oltava seuraavat:

- Rullakoissa tai vastaavissa kehikoissa säilytettävien syttyvien pakkausmateriaalien turvaetäisyyden on oltava vähintään 6 metriä.
- Syttyvää materiaalia sisältävän avonaisen lavan turvaetäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.
- Kuormalavapinojen turvaetäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.
- Syttyvien rakennusmateriaalien ja vastaavien turvaetäisyyden on oltava matka, jonka suuruus muodostuu materiaalipinon leveydestä ja siihen lisätystä 2,5 metrin lisämatkasta; mikäli materiaalipinon leveys on yli 5,5 metriä, riittävä turvaetäisyys on vähintään 8 metriä.

RAKENTEELLISET TOIMENPITEET

Rakenteellinen palontorjunta on vaihtoehto turvaetäisyyksille. Vähintään yksi seuraavista toimenpiteistä on toteutettava:

- Syttyvät materiaalit ja jätteet säilytetään rakennukseen liittyvissä katoksissa siten, etteivät ulkopuoliset pääse niihin käsiksi. Suojarakenteiden on oltava sellaiset, että käsiksi pääsy ei ole mahdollista ilman työkaluilla tapahtuvaa rakenteiden rikkomista.
- Syttyvät materiaalit ja jätteet säilytetään umpinaisessa ja lukitussa säilytystilassa.
- Syttyvien materiaalien tai jätteiden säilytyspaikalla rakennuksen ulkoseinä ja räystäs tai ulkoseinä ja katos on rakennettu palamattomista rakennustarvikkeista ja ne estävät palon leviämisen rakennukseen tai vesikataton alapuolisiin tiloihin vähintään 30 minuutin ajan. Rakenteessa olevien ikkunoiden, ovien ja muiden aukkojen palonkestoajan on oltava myös vähintään 30 minuuttia.
- Syttyvät materiaalit ja jätteet säilytetään sprinklerilaitteistolla suojatussa katoksessa. Sprinklerilaitteiston on oltava suunniteltu ja asennettu sprinklerisääntöjen mukaisesti. Katoksen sprinklerilaitteisto on oltava mitoitettu sammuttamaan palo, jossa palaa katoksessa säilytettävä suurin mahdollinen määrä materiaaleja ja jätteitä.

RAKENTEELLINEN PALONTORJUNTA

Palo-osastoivat rakennusosat on pidettävä kunnossa siten, että ne estävät palon ja savukaasujen leviämisen osastosta toiseen ajan, joka on määritelty rakennusluvassa tai pelastusviranomaisen suorittamassa palotarkastuksessa.

Palo-osastoivan oven tulee olla itsestään sulkeutuva ja salpautuva. Jos ovea pidetään auki normaalikäytössä, se on varustettava laittein, jotka sulkevat oven palon sattuessa.

Palo-osastoivia rakenteita läpäisevät ilmanavat, putki-, sähkökaapeli- ja vastaavat läpiviennit eivät saa heikentää rakennusosan osastoivuutta.

SÄHKÖLAITTEET

Vialliset sähkölaitteet (esimerkiksi loistevalaisimet, joiden putket välkkyvät tai hehkuvat päistään) on välittömästi korjattava tai irtikytkettävä sähköverkosta.

Sähkölaitteiden ympärillä tulee olla valmistajan antamien ohjeiden mukaiset turvavälit laitteiston riittävän jäähdytyksen varmistamiseksi ja ympäristön syttymisen estämiseksi.

TULITYÖ

Tulityö on työmenetelmä, jossa syntyy kipinöitä tai käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja työmenetelmä aiheuttaa palovaaraa. Tulityötä on esimerkiksi sähkö- tai kaasuhitsaustyö, kaasujuotostyö, kuumailmapuhallintyö, polttoleikkaustyö sekä metallin hionta tai katkaisu laikkaleikkaimella.

Vakuutuksenottajalla on oltava kirjallinen tulityösuunnitelma tulityön turvallisesta tekemisestä. Jos tulityö teetetään ulkopuolisella urakoitsijalla, vakuutuksenottajan on varmistettava, että urakoitsijalla on kirjallinen tulityösuunnitelma. Tällöin voidaan noudattaa urakoitsijan tulityösuunnitelmaa.

Tulityösuunnitelmassa on esitettävä

- tulityöturvallisuudesta vastaava henkilö, joka ylläpitää tulityösuunnitelmaa ja huolehtii siitä, että tämän suojeleohjeen määräykset on mahdollista toteuttaa käytännössä
- henkilöt, joilla on oikeus myöntää tulityölupa
- henkilöt, joilla on oikeus tehdä tulitöitä
- tulityössä tarvittavien suojausmateriaalien ja alku-sammutuskaluston saatavuus sekä tulityövartiointin järjestäminen
- kiinteistön tilojen käyttötarkoituksista johtuvat asiat, jotka on otettava huomioon tulityöturvallisuudessa tässä suojeleohjeessa esitettyjen asioiden lisäksi.

Kiinteistössä tulityötä saa tehdä vain henkilö, jolla on voimassa oleva tulityökortti. Tulityökortti on määräaikainen todistus hyväksytysti suoritetusta tulitöiden turvallisuustutkinnosta. Tulitöiden turvallisuustutkinto on Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön hyväksymä tutkinto, jolla varmistetaan, että tulityöntekijällä ja tulityöluvan myöntäjällä on riittävä tieto tulityöturvallisuudesta.

Tulityöntekijällä on oltava tilapäistä tulityötä koskeva kirjallinen, määräaikainen tulityölupa.

Tulityöluvan saa myöntää vakuutusnottajan tulityösuunnitelmassa mainittu henkilö, jolla kokemuksensa ja kohteen tuntemuksensa perusteella on parhaat edellytykset tunnistaa ja arvioida tulityöstä aiheutuvat vaarat sekä määrätä tämän perusteella tarvittavat turvatoimet. Tulityöluvan myöntäjällä on oltava voimassa oleva tulityökortti.

Mikäli vakuutusnottajalla ei ole edellä mainittuja edellytyksiä toimia tulityöluvan myöntäjänä, tulityöluvan voi myöntää urakoitsijan tulityösuunnitelmassa mainittu henkilö, joka voi olla voimassa olevan tulityökortin omaava tulityöntekijä.

Tulityöluvan myöntäjän on tulityöpaikalla selvítettävä ja arvioitava tulityöstä aiheutuvat vaarat. Tulityöluvan myöntäjä määrää tulityöluvassa turvatoimet, jotka hän on todennut tarpeellisiksi tulityöstä aiheutuvien vaarojen selvityksen ja arvioinnin perusteella. Tulityön saa aloittaa vasta, kun tulityöntekijä ja tulityövartija ovat varmistaneet, että tulityöluvassa määrätyt turvatoimet on toteutettu. Tulityöluvassa on nimettävä tulityöluvan myöntäjä, tulityöntekijät ja tulityövartijat.

Tulityöluvan myöntäjän on kirjoitettava tulityöluva vähintään neljänä kappaleena, joista yksi toimitetaan vakuutusnottajalle. Ennen tulityön aloittamista tulityöluvan myöntäjän on annettava yksi kappale tulityöntekijälle, yksi tulityön aikaiselle tulityövartijalle ja yksi tulityön jälkeiselle tulityövartijalle. Tulityöluvassa määrätyt turvatoimet on saatettava kaikkien tulityöntekijöiden ja tulityövartijoiden tietoon.

Tulityöluvan saa myöntää vain määräajaksi. Tulityöluva on tulityöpaikkakohtainen ja vain tulityöluvassa mainitut tulityöt ovat tulityöpaikalla sallittuja. Mikäli tulityöluvan voimassaolon aikana tulityöpaikan olosuhteet muuttuvat, tulityöluvan myöntäjän on päivitettävä tulityöluva vastaamaan uusia olosuhteita.

Tilapäisellä tulityöpaikalla on toteutettava tulitöistä aiheutuvien vaarojen selvityksen ja arvioinnin perusteella määrätyt turvatoimet, kuitenkin vähintään seuraavat:

- tulityöpaikka on puhdistettava syttyvistä materiaaleista
- rakenteissa olevat raot ja aukot on tiivistettävä
- syttyvät materiaalit ja syttyvät pinnat on suojaitettava
- kipinöiden ja roiskeiden kulkeutuminen sekä lämmön johtuminen ympäristöön on estettävä
- alkusammutuskalusto on varattava tulityöpaikalle
- työnaikainen palovartiointi on toteutettava koko työn ajan
- työn jälkeen jälkivartiointi on toteutettava keskeytyksittä vähintään yhden tunnin ajan.

Tulityöluvassa määrätään tilapäisellä tulityöpaikalla tarvittava sammutuskalusto, jonka on oltava vähintään 27A 144BC -teholuokan käsisammutin ja sammutuspeite.

Sammutuskalusto on oltava tulityöpaikalla koko tulityön ja tulityön jälkivartioinnin ajan.

Tulityövartiointi on määrättävä tulityöstä aiheutuvien vaarojen selvityksen ja arvioinnin perusteella. Tulityövartiointi on toteutettava koko työn ajan, myös työtaukojen aikana. Tulityön jälkeen on tulityövartiointi toteutettava tulityöluvan mukaisesti. Tulityösuunnitelmassa on esitettävä kuinka tulityövartiointi järjestetään. Tulityöntekijä ei voi toimia työnaikaisena tulityövartijana.

Tulityövartioinnin aikana tulityöpaikan ympäristöineen on oltava jatkuvan silmälläpidon alaisena.

Tulityövartijan on tiedettävä tulityöstä aiheutuvat vaarat, osattava tehdä hätäilmoitus ja käyttää tulityöpaikalle varattua alkusammutuskalustoa. Tarvittaessa tulityövartijan on keskeytettävä tulityö.

TULITYÖTILA

Mikäli kiinteistössä on tila, jossa tehdään tulityötä esimerkiksi harrastetoiminnan yhteydessä, tilan on täytettävä seuraavat vaatimukset:

- tila on oltava palo-osastoitu muista tiloista vähintään EI 60 rakennusosin
- tilan rakenteiden on oltava palamattomia tai suoja-verhottuja palamattomalla suojamateriaalilla
- tilan rakenteiden ja suojausten on oltava niin tiiviitä, että tulityössä syntyvät kipinät ja roiskeet eivät pääse kulkeutumaan työtilan ulkopuolelle tai tunkeutumaan rakenteiden sisälle
- tilassa on oltava vähintään yksi 27A 144BC -teholuokan käsisammutin ja sammutuspeite
- tilassa ei saa olla työhön kuulumatonta materiaalia, joka voi syttyä palamaan
- tilassa ei saa käsitellä tai säilyttää nestettä tai kaasua, joka voi syttyä palamaan
- jos tulityön kohde aiheuttaa palovaaraa, tulityön aikana on huolehdittava palovartioinnista ja tulityön jälkeen jälkivartioinnista.

Henkilön, joka tekee tilassa tulityötä, on oltava tietoinen tulityön aiheuttamista vaaroista ja miten vaarat vältetään. Hänen on osattava käyttää tilassa olevia alkusammuttimia. Henkilöllä, joka tekee tulityön tilassa, ei tarvitse olla tulityökorttia.

KATTO- JA VEDENERISTYSALAN TULITYÖ

Katto- ja vedeneristysalan tulityötä on katto- ja vedeneristystyössä tehtävä tulityö. Katto- ja vedeneristysalan tulityö on esimerkiksi eristettävän alustan kuivaaminen

liekillä tai kuumalla ilmalla, bitumin kuumentaminen bitumikeittimessä ja kermieristysten kuumentamalla tapahtuvat kiinnitystyöt. Omaisuussuojeluohje 405: Rakennus- ja korjaustyöt 1.1.2011 on liitettävä urakkasopimukseen ja urakoitsija on veloitettava noudattamaan suojeleohjetta.

3 Rikosvahinkojen ja ilkivallan torjunta

Rikosvahinkojen ja ilkivallan ehkäisemiseksi edellytetään, että kiinteistön tekniset tilat ja kiinteistöä käyttävien yhteiset tilat on lukittu ja rakenteellisesti suojattu seuraavissa kohdissa esitettyjen vähimmäisvaatimusten mukaisesti. Ovet, ikkunat ja aukot tarkoittavat teknisiä tiloja tai yhteisiä tiloja rajoittavissa rakenteissa olevia ovia, ikkunoita ja aukkoja.

Kiinteistössä sijaitsevien liikehuoneistojen tai yritysten rikosvahinkojen torjunta on toteutettava näitä tiloja koskevien omaisuussuojeluohjeiden mukaisesti.

RAKENTEET

Seinä-, lattia- ja kattorakenteiden on oltava sellaista rakennetta, että kohteeseen tunkeutuminen ei ole mahdollista ilman työkaluilla tapahtuvaa rakenteiden rikkomista.

Rakenteet, ovet ja ikkunat sekä niiden lasiruudut on siten kiinnitettävä, ettei niitä voi ulkopuolelta irrottaa.

OVET

Ovien on oltava sellaista rakennetta, että kohteeseen tunkeutuminen ei ole mahdollista ilman työkaluilla tapahtuvaa oven rakenteiden rikkomista.

IKKUNAT JA AUKOT

Ikkunoiden ja aukkojen on oltava sisäpuolelta suljettuja siten, ettei niitä voi ulkopuolelta avata.

LUKITUS

Teknisiä tiloja ja yhteisiä tiloja rajoittavat ovet on lukittava Finanssialan Keskusliiton hyväksymillä käyttölukoilla. Riippulukolla lukittaessa on käytettävä vähintään 3. luokan riippulukkoa ja hyväksytyjä kiinnikkeitä. Vaatimus lukituksesta ei koske asuinkiinteistön porrashuoneiden ulko-ovia.

Huultamattomat metalliovet ja puiset ovet on varustettava käyttölukon kohdalta rakoraudalla.

ILKIVALLAN TORJUNTA

Ilkivaltaisen törhämisen jäljet on poistettava viipymättä. Toimimattomat ulkovalaisimet on korjattava välittömästi.

IRTAIN OMAISUUS

Kiinteistön ulkona tai yhteisissä tiloissa säilytettävä irtain omaisuus on kiinnitettävä siten, että sen poiskuljettaminen ei ole mahdollista ilman työkaluilla tapahtuvaa kiinnityksen avaamista.

AVAINTURVALLISUUS JA LUKKOJEN SARJOITUS

Asuinkiinteistössä asuntojen, teknisten tilojen ja yhteisten tilojen lukot on sarjoitettava omiksi sarjoikseen. Huoltoavaimella voidaan avata vain sisäänkäyntiovi sekä teknisten tilojen ja yhteiskäytössä olevien tilojen ovet. Huoltohenkilökunnalle tulee luovuttaa vain välttämättömät avaimet käyttötärpeen mukaan kuittausta vastaan. Avaimissa ei saa olla tunnistetietoja, joiden perusteella ulkopuolinen voi yhdistää ne tiettyyn kiinteistöön.

Avaimet on säilytettävä vahvarunkoisessa teräksisessä avainten säilytyskaapissa, jonka seinämävahvuus on vähintään 2,5 mm tai kassakaapissa. Avainten tunnisteen on koodattava ja koodeja ei saa säilyttää samassa tilassa kuin avaimia. Säilytettäessä avaimia taloyhtiön asuinhuoneistossa tai teknisessä tilassa, sen ulko-ovi tulee lisäksi olla lukittu takalukittavalla käyttö- ja varmuuslukolla.

Rakennuksen ulkokuoressa olevassa avainsäilössä saa säilyttää avainta, jolla voidaan avata vain rakennuksen ulko-ovi ja teknisten tilojen ovet. Avainsäilö on kiinnitettävä valmistajan ohjeiden mukaisesti. Avainsäilössä ei saa säilyttää yleisavainta.

4 Vuotovahinkojen torjunta

VESI-, VIEMÄRI- JA LÄMPÖPUTKISTOT

LVI-asiantuntijan on tehtävä kuntoarvio yli 20 vuotta vanhoille vesi-, viemäri- ja lämpöputkistoille. Kuntoarviossa on selvitettävä vesi-, viemäri- ja lämpöputkiston kunto sekä tarvittavat korjaustoimenpiteet ja niiden kiireellisyys vuotovahinkojen estämiseksi. Kuntoarvio on tehtävä uudelleen 10 vuoden kuluessa edellisestä kuntoarviosta.

Putkistot on suojattava jäätymiseltä.

KÄYTTÖLAITTEIDEN LIITÄNNÄT

Käyttölaitteiden liitäntöjen tulee olla valmistajan tai myyjän sekä viranomaisten määräysten ja ohjeiden mukaisia. Lisäksi käyttölaitteiden tulee olla liitetty rakennuksen toimintaa palvelemaan vesi- ja viemäriverkkoon kiinteästi ja hyväksytyillä liitännöillä ja vesijohtoon sulkuventtiilillä. Käyttölaitteita käytettäessä niitä ei saa jättää ilman valvontaa. Käyttölaitteen sulkuventtiiliin tulee olla suljettu, kun käyttölaitetta ei käytetä.

Taloyhtiön edustajan tulee tarkastaa käyttölaitteiden liitännät viiden vuoden välein ja yksittäisessä huoneistossa asukkaan vaihtuessa. Liitäntä on varustettava sulkutulpalla, jos käyttölaite poistetaan.

5 Luonnonilmiövahinkojen torjunta

SADEVESIJÄRJESTELMÄT

Sadeveden aiheuttamien vahinkojen torjumiseksi katot sekä niiden sadevesijärjestelmät ja -viemärit on tarkastettava vähintään vuosittain ja tarvittaessa huollettava.

Rankkasateen tai lumen ja jään sulamisen aiheuttaman pintaveden kulkeutuminen rakennukseen tulee estää riittävin pihakallistuksin. Viemärit tulee padotuskorkeuden alapuolella varustaa riittäväillä varolaitteilla tulvimisen estämiseksi. Sadevesiviemäröinnin toimivuus on tarkastettava vuosittain ja tarvittaessa huollettava.

LUMIKUORMA

Katolle kertynyt lumi ja jää on poistettava, jos niiden paino vaarantaa kattorakenteiden kantokykyä tai aiheuttaa muuta vaaraa.

6 Lisävaatimukset käyttämättä olevien tilojen vahingontorjunnalle

Tässä omaisuussuojeluohjeessa edellytetyt vahingontorjuntatoimenpiteet tulee olla jatkuvasti toteutetut, vaikka rakennus tai sen osa on käyttämättä tai normaalia vähäisemmällä käytöllä.

Käyttämättä jäävän tilan käyttövesiputkisto on suljettava. Käyttövesi- ja lämmitysputkistojen jäätyminen on estettävä. Sähkölaitteiden sähkönsyöttö on katkaistava sähkökeskuksesta lukuun ottamatta tilan ylläpidossa tarvittavaa sähkönsyöttöä.

Käyttämättä tai normaalia vähäisemmällä käytöllä olevat tilat on tarkistettava vähintään kerran viikossa nimetyn henkilön toimesta. Havaitut viat ja rikkoutumiset on korjattava sekä ilkvallan jäljet on poistettava.

Paloilmoitin, sammutuslaitteisto, rikosilmoitusjärjestelmä ja muu vastaava turvallisuus- ja valvontajärjestelmä on oltava toiminnassa. Järjestelmien koetukset ja huollot on tehtävä niitä koskevien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

7 Ilmoitusvelvollisuus vahingon vaaran lisääntymisestä

Vakuutusnottajan on ilmoitettava heti vakuutusyhtiölle, jos vakuutettavassa kohteessa tapahtuu toimintoja tai muutoksia, jotka olennaisesti lisäävät vahingon vaaraa. Näitä asioita ovat kiinteistöön tehtävät korjaus- ja muutostyöt, rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokset ja rakennuksen jääminen tyhjilleen.

Taloyhtiön tulee ohjeistaa yhtiönsä asukkaiden, vuokralaisten ja osakkaiden velvollisuus ilmoittaa välittömästi taloyhtiön edustajalle havaitsemastaan vahingon vaarasta ja vahingosta