

## **Kouvolan kaupunki**

Tekninen virasto

### **Asia**

Muistutus teknillisen lautakunnan ehdotuksesta jalkakäytävien talvikunnossa pidon siirtämisestä tontin omistajille; Tela 29.10.2019 § 209

### **Muistutuksen tekijä**

Pohjois-Kymen kiinteistöyhdistys ry  
c/o Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi

Pohjois-Kymen Kiinteistöyhdistys on perustettu vuonna 1939. Kiinteistöyhdistys on asumisen ja kiinteistönpidon alueellinen edunvalvoja, vaikuttaja ja asiantuntija. Yhdistyksen jäseninä on asunto- ja kiinteistöyhtiöitä, toimitilakiinteistöjä sekä muita kiinteistöjen omistajia. Jäsen määrästä on 95 % asunto-osakeyhtiöitä.

Yhdistyksen toiminta-alue on Pohjois-Kymenlaakso. Jäsenmäärä on ollut kasvussa ja nykyisin yhdistys edustaa 445 jäsenkiinteistöä, joissa asuu lähes 30.000 asukasta. Jäsenetuna jäsenet saavat käyttöönsä alan tuoreimman tiedon ja kiinteistöalaaan erikoistuneet asiantuntijapalvelut. Merkittävä toimintamuoto jäsenillemme on runsas koulutustoiminta. Yhdistys on osa Kotkassa toimistoa pitävää Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomea, joka vastaa yhtiön hallinnollisesta toiminnasta. Yhdistys kuuluu Suomen Kiinteistöliittoon.

## **Muistutus**

### **1. Yleistä**

Uutinen aikeista siirtää jalkakäytävien talvikunnossapitovastuu tontin omistajille on otettu yhdistyksessämme ja jäsenistössämme huolestuneena vastaan. Esitys on aika odotettu nykyisessä kaupungin taloudellisessa tilanteessa, mutta onko siitä saatava hyöty, esityksen mukaan 100.000 euroa, järkevässä suhteessa vastuun siirtämisestä aiheutuviin ongelmiin. Uusia kustannuksia voi myös tulla kaupungin valvontavelvoitteen lisääntymisestä. Vaarana on, että jalkakäytävien talvikunnossapito heikkenee. Vihaiset kuntalaiset kohdistavat tyytymättömyytensä kuitenkin kaupungin viranomaisiin, kun eivät oikeista vastuullisista tiedä.

Kouvolan alueen asuntokanta on suhteellisen vanhaa, rakennettu pääosin 70 - 80 luvuilla. Arvonousu on viime vuosina ollut pääosin negatiivista. Kiinteistöjä rasittaa merkittävä korjaustarve, joissakin tapauksessa voidaan puhua jo korjausvelasta. Varsinkin keskusta-alueilla, joita asia erityisesti koskee, asukkaat ovat iäkkäitä pienituloisia eläkeläisiä. Nyt heillä maksatettaisiin yleisessä käytössä olevien jalkakäytävien kunnossapito. Vaikka kiinteistöjen kunnossapitovelvoite perustuu lainsäädäntöön, se ei tunnu oikeudenmukaiselta eikä nykyaikaan sopivalta.. Se aiheuttaa lisää kustannuksia, lisää kiinteistöpidon riskiä ja asettaa kiinteistöt eriarvoiseen asemaan. Kiinteistöt ovat tänä päivänä kuitenkin kunnille jo merkittävä tulolähde (kiinteistövero).

## **2. Vaikutus kiinteistöpidon kustannuksiin**

Kysymyksessä on uusi kustannus jo ennestään rasitetuille kiinteistöille ja sitä kautta osakkeen omistajille, vuokralaisille ja asukkailla. Se nostaa kiinteistöpidon kustannuksia joissakin tapauksissa merkittävästikin.

Telan esityksen mukaan vuositasolla jalkakäytävien talvikunnossapitokustannukset ovat olleet viime vuosina noin 130.000 euroa ja siirtämällä vastuu kiinteistöille säästö olisi noin 100.000 euroa. Kovin suuresta kustannuksesta ei sinänsä ole kysymys varsinkaan, kun sitä jakamassa ovat olleet kaikki kunnallisveroa maksavat kaupunkilaiset. Nyt tuo maksu siirtyisi kuitenkin huomattavasti vähempilukuisten kiinteistönomistajien kustannettavaksi ja varsin epätasa-arvoisesti riippuen kiinteistön sijainnista. Voisi myös epäillä että jalkakäytävien kokonaisvaltainen ja suunnitelmallinen hoito on kokonaisuudessaan halvempaa verrattuna tilanteeseen, kun jokainen kiinteistö hoitaa omaa osuuttaan jalkakäytävästä. Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden taloushallinto myös vaikeutuu, koska kustannuksia on vaikea ennakoida ja vuositasolla vaihtelut voivat olla suuria.

Myös kiinteistöpidon riski kasvaa. Jalkakäyvällä tapahtuneesta liukastumisesta joutuisi viereinen kiinteistö helposti vastuuseen. Lisääntynyt riksi on otettava huomioon vakuutuksissa ja lisämaksuja tulee siten tässäkin muodossa.

## **3. Kiinteistöjen eriarvoistuminen**

Kunnossapitovastuu johtaa kiinteistöjen eriarvoistumiseen. Osa kiinteistöistä olisi edelleen siitä vapaa. Ehdotus ei koske yhdistettyjä jalkakäytävä-pyöräteitä. Merkittävä osa kiinteistöistä vapautuu tällä perusteella vastuuta. Se ei myöskään koskisi pientalovaltaisia alueita. Tällaisena pidetään aluetta, jossa jalkakäytävän pituudesta yli 50 % on pientalojen kohdalla eli tällaisella katuosuudella sijaitseva kerrostalo olisi myös vapaa vastuusta kun taas pientalot, jotka sijaitsevat kerrostalojen lomassa olisivat rasitettuja.

”Rasitettujen” kiinteistöjen osalta rasite jakautuisi myös sattumanvaraisesti riippuen siitä miten jalkakäytävät sijaitsesemaan kiinteistön kohdalla. Rasite olisi aivan erilainen kiinteistölle, joka sijaitsee katualueen päässä kuin kiinteistölle jota jalkakäytävä reunustaa kahdelta, jopa kolmelta sivulta.

Kiinteistölle talvikunnossapidosta johtuvat kustannukset eivät myöskään riipu kiinteistön koosta vaan sen asemasta. Pienessä kerrostaloyhtiössä, jonka kahdella rajalla kulkee jalkakäytävä kustannukset voivat nostaa merkittävästi yhtiön hoitokuluja, jotka jäävät omistajien ja sitä kautta pääosin asukkaiden maksettaviksi toisin kuin suuressa asuntokiinteistössä, joka sijaitsee kadun päässä ilman metriäkään jalkakäytävää.

## **4. Kansalaisen turvallisuus**

Kun talvikunnossapitovastuu jakautuu jalkakäytävällä pätkittäin, viereisille kiinteistöille, suunnitelmallista jalkakäytävän hoitoa on vaikea järjestää. Kunnossapitotyö eriaikaistuu ja erilaistuu. On suuri vaara, että kunnossapidon laatu heikkenee. Jalkakäytävien kunto vaihtelisi jalkakäytävällä pätkittäin kiinteistökohtaisesti. Liukastumiset ja muut vaaratilanteet tulevat lisääntymään. Kokonaisvaltaisessa työsuorituksessa jotkut vilkasliikenteiset jalkakäytävät on voitu asettaa ajallisesti tärkeysjärjestykseen. Nyt se ei enää olisi mahdollista.

## **5. Kustannusten nousu**

Kuten edellä todettiin, kokonaiskustannukset kaupungille ovat olleet vuositasolla noin 130.000 euroa. Osa työstä on tehty kaupungin omana työnä, osa on teetetty urakoitsijalla. Työ on voitu kilpailuttaa suunnitelmallisesti, kokonaisvaltaisesti ja järkevin aluekokonaisuuksin. Nyt kukin kadun varren kiinteistö joutuu itse hankkimaan työn suorittajan. Jos naapurikiinteistöt eivät pysty koordinoimaan ja kilpailuttamana töitä yhdessä isompina kokonaisuuksina, tietää tämä varmasti kustannusten nousua.

## **6. Kunnossapidon seuranta**

Kun talvikunnossapito siirtyy kaupungilta kiinteistölle, ei se vapauta kaupunkia valvomasta kunnossapidon toteutusta ja tasoa. Tähän asti valvonta on ollut helppoa ja laiminlyönteihin on ollut helppo puutua kun kysymys on ollut omasta työsuorituksesta. Kun hoitovelvoite vastuu siirtyy kiinteistöille seuraa siitä kaupungille myös valvontavelvoite ja tätä kautta kustannuksia. Kysymykseen tulee varmaan erilaisia huomautus- ja seurantamenettelyjä, mikä myös aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

## **7. Kustannusten laskutusmahdollisuus**

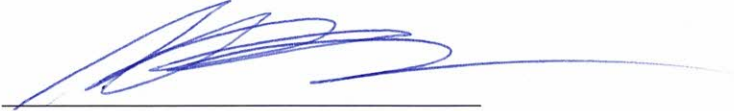
Esityksessä todetaan, että jos kunnossapito jäisi kunnalle, olisi sillä mahdollisuus laskuttaa kustannukset kiinteistöltä. Tätä vaihtoehtoa ei esitetä, koska arvio on, että laskutus maksaa enemmän kuin laskuista saatava tuotto. Laskutuksen kustannus tuntuu suurelta, mihin arvio perustuu, ei esityksestä selviä.

## **Lopuksi**

Kiinteistöjen hoitokustannukset nousevat vuosittain, osittain myös uusien kiinteistöille asettavien velvoitteiden takia. Kalliit kiinteistöpitokustannukset ovat osaltaan syynä tarpeellisten korjaustöiden lykkäämiseen tai laiminlyöntiin. Kun asumismenot kasvavat mutta ansiotulot eivät, jää korjaushankkeille yhä niukemmin resursseja ja halukkuutta. Kohtuulliset asumiskulut mahdollistavat myös suunnitelmallisen kiinteistönpidon. Vastuu jalkakäytävien talvikunnossapidosta lisää jälleen näitä kiinteistön hoitokustannuksia ja joidenkin kiinteistöjen kohdalla kustannusten lisäys on varmasti merkittävä. Myös kaupungin imagon ja houkutelavuuden kannalta olisi tärkeää, että asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina mutta myös se, että kiinteistöt pidetään kunnossa. Tämä uusi rasite on omiaan heikentämään näitä kumpaakin asiaa.

Kouvolassa 3.12.2019

Pohjois-Kymen Kiinteistöyhdistys ry  
Hallitus



---

Markku Potinkara  
hallituksen puheenjohtaja