

ARVOISAT OSAKKEENOMISTAJAT

HUONEISTOREMONTIT JA UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan viime kesänä. Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvun mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä. **Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen.**

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, että yhtiö voi sen perusteella arvioida noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja saattaako työ aiheuttaa vahinkoa tai haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Yhtiöllä on oikeus asettaa työlle ehtoja tai kieltää työ kokonaan, jos aiheutuva haittaa voidaan pitää kohtuuttomana. Yhtiöllä on oikeus valvoa työtä ja velvollisuus huolehtia siitä, että valvonta on muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

Mikäli osakkaan teettämä kunnossapito- tai muutostyö vaatii viranomaislupaa, yhtiö valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan lupaa tai hakee luvan itse. Yhtiöllä on myös tällaisessa tilanteessa oikeus valvoa työtä. Osakkeenomistaja tilaajana vastaa työn valvontakustannuksista sekä hankkeen mahdollisesti edellyttämän viranomaisluvan kustannuksista.

Osakkeenomistaja on vastuussa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapito- ja muutostyön aiheuttamasta vahingosta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Osakas voi välttää korvausvastuun osoittamalla menetelleensä huolellisesti.

Taloyhtiön edustajille on annettava riittävä aika tutustua osakkaan tekemään huoneiston kunnossapito- tai muutostyöilmoitukseen. **Kunnossapito- ja muutostyötä ei pääsääntöisesti saa aloittaa, ennen kuin taloyhtiö on käsitellyt ilmoituksen ja antanut siitä päätöksensä.**

Liitteenä on lomake sekä ohjeistus, jolla voitte tehdä taloyhtiölle kunnossapito- tai muutostyöilmoituksen toimittamalla sen Isännät Oy:n toimipisteeseen joko postitse tai sähköisesti.

Rakentavin terveisin

ISÄNNÄT OY



ILMOITUS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- TAI MUUTOSTYÖSTÄ

Täyttöohje

Osakkeenomistajan tulee täyttää ja allekirjoittaa tämä lomake omalta osaltaan kahtena kappaleena ja toimittaa lomakkeet taloyhtiön edustajille hyvissä ajoin ennen kunnossapito- tai muutostyöhön ryhtymistä. Taloyhtiön edustajan täytettyä ja allekirjoitettua lomakkeet taloyhtiön osalta, antaa edustaja toisen lomakkeista osakkeenomistajalle ja arkistoi toisen.

Kunnossapitotyötä koskevia säännöksiä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 4 luvun mukaan osakkeenomistajan on pidettävä osakehuoneistonsa sisäosat kunnossa. Osakkeenomistajan on hoidettava huoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että kunnossapitotyöt suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyön suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallitus hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan sen. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapitotyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Muutostyötä koskevia säännöksiä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 5 luvun mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistonsa sisätiloissa. Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajille koitua hyöty.

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä työn aloittamisen aikaisemmin.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.



Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta tai kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä yhtiön ja toisen osakkeenomistajan mahdollisesti asettamia ehtoja noudattaen. Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisten lupa, hallitus hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan sen. Luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

Jos muutoksen toteuttaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista, vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista osakkeenomistaja.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun muutostyön aiheuttamista vahingoista yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle.

Ilmoitusten säilyttäminen

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 7 luvun mukaan hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöistä koskevista ilmoituksista. Ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välityksellä, jolla on voimassaoleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Jäljennöksestä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut. Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä sekä niitä koskevien ilmoitusten päivämääristä tulee tiedot myös isännöitsijätodistukseen.

Työt, joista ainakin pitää ilmoittaa

Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle ainakin seuraavista kunnossapito- tai muutostöistä:

- saunan rakentaminen asuntoon
- kylpyammeen poistaminen tai tilan muuttaminen suihkunurkaksi
- kylpy- tai suihkutilan lattia- ja seinäpinnoitteiden uusiminen tai korjaaminen
- parketin, laminaatin tai laatoituksen asentaminen (huolehdittava erityisesti kosteus- ja äänieristyksestä)
- pyykinpesu- tai astianpesukoneen liitoshanojen lisääminen tai sijainnin muuttaminen
- lämpöpattereiden poistaminen tai siirtäminen
- erillisen ilmanvaihtopuhaltimen asentaminen keittiöön tai pesutiloihin
- sähkölaitteiston johdotustyö
- tv-antennirasian paikan siirtäminen tai lisäpisteen rakentaminen tai oman antennin asentaminen
- aukkojen tai kolojen tekeminen kantaviin seiniin, lattiaan tai kattoon
- taloyhtiön kanavistoihin, putkistoihin ja johtoihin kohdistuvat kunnossapito- tai muutostyöt
- kevytrakenteisen väliseinän poistaminen tai lisäseinän tekeminen
- keittiökalustemuutokset, joissa vesi- tai viemäripisteitä siirretään
- ikkunapuitteiden ulosnäkyvien sisäosien maalaaminen entisestä poikkeavalla sävyllä

Ilmoitusvelvollisuutta ei ole seuraavista kunnossapito- tai muutostöistä

- kattojen tai seinien maalaaminen tai tapetointi kuivissa tiloissa
- keittiökalusteiden uusiminen (ilman vesi- tai viemäripisteen siirtämistä)
- kiinteiden säilytyskomeroitten rakentaminen



ILMOITUS HUONEISTON MUUTOSTYÖSTÄ

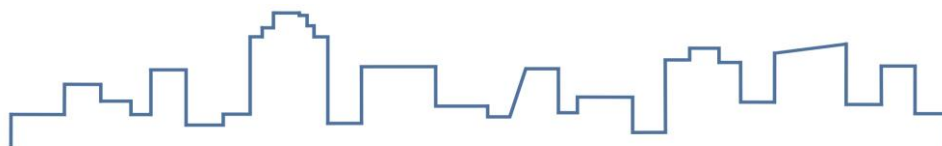
Asunto Oy:n nimi

OSAKAS

Nimi	Osoite
Puhelin	Sähköposti

SUUNNITELTU MUUTOSTYÖ

Huoneisto, jossa muutos tehdään	Arvioitu aloituspvm päättymispvm
Rakennustekniset työt	Tekijä
Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt	Tekijä
Sähkötyöt	Tekijä
Ehdotus muutotyön valvojaksi (HUOM: valvonta ei vähennä tekijän vastuuta)	
Liitteenä olevat suunnitelmat ja piirustukset	
Lisätietoja	
Olen lukenut tämän hakemuksen liitteenä toimitetut ohjeet ja ehdot sekä sitoudun noudattamaan niitä.	
Paikka ja aika	Allekirjoitus ja nimenselvennys



TALOYHTIÖN HYVÄKSYNTÄ (Yhtiö täyttää)

Ilmoitus vastaanotettu (pvm) _____.

Taloyhtiön edustajan lausunto ja allekirjoitus	
Pyydetään seuraavat lisäselvitykset (pvm, mihin mennessä):	
Vaaditaan seuraavat tarkastukset (tilataan taloyhtiön edustajalta vähintään kaksi työpäivää aikaisemmin):	
Lisätietoja	
Liitteet	
Suunnitelmat <input type="checkbox"/> Hyväksytty <input type="checkbox"/> Hylätty	Hyväksyjä <input type="checkbox"/> Isännöitsijä, nimi: _____ <input type="checkbox"/> Hallitus, kokouspöytäkirjan nro: _____
Valvojaksi hyväksytty (nimi ja yhteystiedot)	
Paikka ja aika	Allekirjoitus ja nimenselvitys

