

MUUTOSTYÖT YLEISOHJEISTUS

1. Yleistä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstään etukäteen kirjallisesti isännöitsijälle, jos työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvut oikeuttavat osakkeenomistajaa teettämään hallitsemassaan osakehuoneistossa laajojakin kunnossapito- ja muutostöitä, mutta niistä on ilmoitettava kirjallisesti etukäteen ja annettava riittävät selvitykset yhtiölle.

Kunnossapito- ja muutostyö on suoritettava hyvää rakennustapaa noudattaen.

1.1. Osakkeenomistajan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välisestä kunnossapitovastuun jakautumisesta osakehuoneistossa säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa. Kunnossapitovastuun jakautumista on kuvattu käytännön esimerkein Suomen Kiinteistöliitto ry:n julkaisemassa ”Vastuunjakotaulukossa”.

1.2. Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestyksessä on ilmoitettu mihin tiloihin ja alueisiin osakkeet antavat hallintaoikeuden. Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöoikeus rajoittuu osakkeenomistajan hallinnoimien tilojen sisäpuolelle. Muutostöiden tulee olla huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia. Mikäli osakkeenomistajan remonttityö menee joltain osin osakehuoneiston ulkopuolelle, siihen tarvitaan aina yhtiön lupa. Tällöin yhtiö voi evätä luvan ilman perusteluja, kunhan päätös ei loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla laista poikkeavia määräyksiä yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta sekä määräyksiä osakkeenomistajien muutostöistä.

MUUTOSTYÖT YLEISOHJEISTUS

1.3. Osakkeenomistajan vastuu muutostyöstä

Osakkeenomistaja on vastuussa osakehuoneistossa teettämistään remonttitoista. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu hyvän rakennustavan vastaisesti tehdystä remonttityöstä kestää 10 vuotta siitä, kun muutostyö on valmistunut.

Osakkeenomistajan kannattaa remontteja teettäessään käyttää suunnittelussa ja toteutuksessa alan ammattilaisia, joilla on riittävä pätevyys muutostyöhön nähden.

Osakkeenomistajan edun mukaista on, että hänellä on riittävän laaja kotivakuutus.

Asunto-osakeyhtiö ei vastaa osakkeenomistajan muutostyössä työsuojelusta tai työturvallisuudesta.

Työnaikaisen mahdollisesti taloyhtiön rakenteille tai järjestelmille sattuneesta vahingosta on välittömästi oltava yhteydessä asunto-osakeyhtiön edustajaan.

2. Muutostyöt, joita ei tarvitse ilmoittaa

Lähtökohtana asunto-osakeyhtiölaissa on, että osakaan tulee ilmoittaa yhtiölle lähes kaikista remonttitoista paitsi maalaus- ja tapetointitoista.

Mikäli olet vähänkin epävarma ryhtyessä kunnossapito- tai muutostyöhön siitä, kuuluuko sinun ilmoittaa asiasta yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle, niin varmista asia yhtiösi isännöintitoimistosta.

3. Ilmoituksen alaiset muutostyöt, jotka eivät vaadi taloyhtiön suostumusta

Esimerkiksi vesikalusteiden, wc-istuimen, altaan, liedan, kiukaan, pyykinpesukoneen ja astiapesukoneen uusiminen ei edellytä taloyhtiön suostumuspäätöstä, mutta muutostyöilmoitus täytyy tehdä. Kirjallisessa muutostyöilmoituksessa tulee käydä ilmi asennetun laitteen/kalusteen tuotetiedot ja liitteenä on toimitettava asentajan laatima asentamistodistus.

MUUTOSTYÖT YLEISOHJEISTUS

Jos osakkaan asennuttama vesikaluste tai wc-istuin poikkeaa taloyhtiön perustasoon kuuluvista vastaavista laitteista, yhtiö voi määritellä ko. kalusteen kunnossapitovastuun kuuluvan jatkossa osakkaalle. Eli annetaan suostumuspäätös, jossa ilmoitetaan kunnossapitovastuun siirtymisestä osakkaalle.

4.Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus

Lain mukaan osakkeenomistajan ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa.

Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus täytetään joko sähköisesti, www.lit.fi/Isännöinti/muutostyöilmoitus, tai tulostetaan ja täytetään paperinen lomake, joka toimitetaan isännöintitoimistoon.

5.Taloyhtiön asettamat ehdot, suostumuspäätös ja viranomaisluvut

Muutostyöilmoitus käsitellään seuraavassa hallituksen kokouksessa. Muutostyöilmoituksen saatuaan yhtiö ilmoittaa muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle työn sallimisesta, työtä koskevista ehdoista, työn kieltämisestä tai kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan.

Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiö on antanut kirjallisen päätöksen muutostyöilmoitukseen.

Jos osakkeenomistajan muutostyöilmoitus on puutteellinen, voidaan osakkaalta joutua pyytämään lisäselvityksiä ennen päätöstä.

Taloyhtiön antamassa suostumuspäätöksessä kerrotaan yhtiön asettamat ehdot ja se, miten yhtiön valvonta on päätetty järjestää sekä ilmoitetaan muutostyön käsittelystä ja valvonnasta aiheutuvat sellaiset kustannukset, jotka tulevat osakkeenomistajan korvattavaksi.

MUUTOSTYÖT YLEISOHJEISTUS

6.Kunnossapito- ja muutostyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan asianmukaisesti.

Kunnossapito- tai muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

7.Yhtiön ja osakkeenomistajan välinen rajapinta

Jos osakkeenomistajan muutostyön aikana yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakenneosissa havaitaan vika tai vahinko, tulee osakkeenomistajan keskeyttää muutostyö ja ilmoittaa siitä yhtiölle.

8. Asiakirjojen dokumentointi ja arkistointi

Taloyhtiö pitää luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista osakkeenomistajien ilmoituksista. Ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti.

Osakkeenomistajan muutostöistä ilmoitetaan isännöitsijätodistuksessa.

9.Muutostyön käsittelykustannukset

Lain mukaan taloyhtiöllä on oikeus periä työtä suunnittelevalta osakkaalta ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset ylimääräiset kulut. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi:

- Lisäselvitykset, mikäli ilmoitus on puutteellinen.
- Hallituksen jäsenten tai isännöitsijän kokouspalkkiot, jos asiaa varten joudutaan pitämään ylimääräinen hallituksen kokous.
- Viranomaislupakustannukset sekä asiantuntijan käytöstä johtuneet kustannukset.

MUUTOSTYÖT YLEISOHJEISTUS

10. Muutostyöoikeuden ulkopuolelle menevät muutostyöt kuten ilmalämpöpumput, lautasantennit ja parvekelasitus

Otsikossa mainitut muutostyöt vaativat aina erillisluvan taloyhtiöltä.

11. Pölynsuojaus, siivous ja purkujätteiden poisvienti

Työ tulee suorittaa siten, ettei siitä koidu kohtuutonta haittaa naapureille.

Pölynsuojauksesta tulee huolehtia asianmukaisesti. Työnaikaista pölyä ei saa päästää ilmanvaihtokanaviin ja porrashuoneisiin.

Porrashuone on pidettävä siistinä ja tarvittaessa suojattava. Mahdollisten vaurioiden korjaaminen tai ylimääräiset siivouskustannukset veloitetaan osakkeenomistajalta.

Työhön liittyviä tarvikkeita tai työvälineitä ei saa varastoida kiinteistön yleisiin tiloihin ilman erillistä lupaa.

Työstä tulevia jätteitä ei saa viedä kiinteistön jätepiteeseen, vaan ne on kuljetettava suoraan kaatopaikalle tai asianmukaisiin jätteenkeräyspisteisiin.

Ongelmajätteet tulee pitää erillään muista jätteistä, ja ne tulee toimittaa hävitettäväksi määräysten vaatimalla tavalla.

Autojen säilytys pelastusteillä sekä sisäänkäynnin edessä on kielletty lukuun ottamatta hetkellistä tavarankurkusta ja lastausta.

12. Remontointiajat ja vesikatkokset

Remontointi tulee tehdä mahdollisia taloyhtiön järjestysmääräyksiä noudattaen.

Vesikatkoksista tulee sopia huoltomiehen kanssa, ja niistä pitää informoida riittävän ajoissa talon asukkaita.

Muille asukkaille on ilmoitettava remontista hyvissä ajoin ennen työn alkamista. Tiedotteessa tulee olla huoneistonnumero ja yhteystiedot.

Melua tai muuta asumista haittaavaa remontointia tulee tehdä arkisin klo 8.00-18.00 välisenä aikana.

MUUTOSTYÖT YLEISOHJEISTUS

13. Tulityöt

Pelastuslain mukaan jokaisen muutostyössä jollain tavalla mukana olevan on huolehdittava riittävästä varotoimista, kun ryhdytään sellaiseen korjaus- tai muuhun työhön kuten esimerkiksi tulityöhön, jonka johdosta tulipalon tai muun onnettomuuden vaara tuntuvasti lisääntyy.

Tulityöt ovat töitä, joissa syntyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja jotka aiheuttavat palovaaraa.

Muutostöitä teettävän osakkeenomistajan velvollisuutena on varmistua siitä, että hänen muutostyönsä aikana tehtävissä tulitöissä urakoitsijat ja työntekijät noudattavat pelastuslakia ja yllä mainittuja suojeluohjeita, ja että osakkaan palkkaamalla urakoitsijalla ja työntekijöillä on tulityöluvat ja voimassa oleva tulityökortti.