

Huoneiston kunnossapito- ja muutostyöstä ilmoittaminen

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Huoneistoa on hoidettava huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyöt siten, että yhtiön vastuulla olevat osat eivät rikkoudu. Osakkaalla on myös muutostyöoikeutensa rajoissa oikeus päättää itse hallitsemansa huoneiston laatutasosta. Hän voi myös yhteistyössä taloyhtiön kanssa muuttaa huoneistonsa alkuperäistä varustusta ja laatutasoa, jos muutoksista ei aiheudu yhtiölle tai muille haittaa. Muutostyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti. Huoneiston ulkopuolisiin muutostöihin ei osakkaalla ole oikeutta.

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava taloyhtiölle etukäteen kirjallisesti lähes kaikista asunnossa tehtävistä kunnossapito- ja muutostöistä/remonteista. Töitä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn.

Ilmoitusvelvollisuuden laajuus

Tarkempia tietoja ilmoitusvelvollisuudesta on kirjattu erilliseen ohjeeseen ”*Huoneistoissa tehtävät muutos- ja kunnossapitotyöt*” (liitteenä).

Ilmoituksen sisältö ja toimittaminen

Ilmoitus remontista tehdään etukäteen joko

a) kirjallisena isännöitsijätoimistoon ilmoituslomakkeella ”*Ilmoitus huoneiston kunnossapito- tai muutostyöstä*” (liite)

tai

b) vaihtoehtoisesti netissä Myyrmäen huollon nettilomakkeella

(kts. nettisivu: <http://www.myyrmaenhuolto.fi/palvelut/muutostyoilmoitus--lomakkeet>).

Kirjallinen lomake palautetaan allekirjoitettuna isännöitsijätoimistoon. Ilmoituksen tulee olla sisällöltään sellainen, että isännöitsijä tai hallitus pystyy ilmoituksen perusteella arvioimaan toteutettava työn vaikutuksia yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen tai kiinteistön osiin tai kiinteistön ulkonäköön. Ilmoitusta täydennetään tarvittavilla liitteillä kuten suunnitelmilla, työtapaselostuksilla ja piirustuksilla.

Ilmoituksen käsittely

Huoneiston kunnossapito- tai muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiö on käsitellyt ilmoituksen (päivästä yli kuukauteen). Käsittelyn yhteydessä remontti kirjataan huoneistokohtaiseen rekisteriin. Samalla arvioidaan, onko remontti suunniteltu asianmukaisesti ja noudatetaanko siinä hyvää rakennustapaa.

Taloyhtiö voi asettaa ehtoja kunnossapito- ja muutostyön toteuttamiselle, esimerkiksi tietyn ammattitaidon edellyttäminen korjaustoimen suorittajalta. Mm. sähkö-, LVI-, ja kaasuasennusten tekemiseen vaaditaan tarvitaan pätevyyden lisäksi työn tekemisen edellyttämät asentamisoikeudet. Muutostyö voidaan tietyissä tapauksissa myös kieltää. Osakas voi pyydettäessä saada vastauksen kirjallisena.

Osakas vastaa ilmoituksen käsittelystä aiheutuista mahdollisista kuluista, kuten isännöitsijätoimiston palkkiot rekisterin ylläpidosta sekä valvonnasta. Osakkaalla on myös korvausvelvolli-

suus, jos remontti aiheuttaa vahinkoa taloyhtiölle tai muille asukkaille.

Taloyhtiöllä on velvollisuus säilyttää kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset huoneistokohtaisesti, ja ne luetellaan isännöitsijätodistuksessa.

Remontti-ilmoituksen tekeminen ei siirrä vastuuta remontista taloyhtiölle, eikä taloyhtiö vastaa remontin yhteydessä hankittujen/toteutettujen talon perustasosta poikkeavien laitteiden ja ratkaisujen huollosta, vaan niiden kunnossapitokin tulee jatkossa olemaan osakkaan vastuulla.

Töiden valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakustannuksista kuten isännöitsijän tai asiantuntijan veloittamasta palkkiosta.

Märkätilakorjaukset

Pesuhuoneiden peruskorjauksissa noudatetaan RakMK osaa C2 KOSTEUS, määräykset ja ohjeet sekä RT84-10806 Asuinhuoneistojen märkätilojen korjaus. Vesieristeet tulee tarkastuttaa taloyhtiön edustajalla ennen pinnoitustöitä. Alustojen kosteusrajoina käytetään materiaalitoyttajan määräyksiä ja ohjeita.

Vesieristäjällä tulee olla voimassa oleva VTT:n märkätila-asentajasertifikaatti tai materiaalitoyttajan todistus annetusta koulutuksesta käytettävälle vesieristet tuotteelle.

Märkätiloihin asennettavien, uusien vesikalusteiden ja sähkölaitteiden tulee olla CE-hyväksytyjä. Taloyhtiö on tehnyt periaatepäätöksen sitoutumisesta ORAS-tuotemerkkiin vesihanoissa ja ottaa huoltovastuun vain ko. tuotemerkin laitteista.

Rakennus- tai toimenpidelupa

Yleisimmät muutostyöt, joihin tarvitaan taloyhtiön luvan lisäksi, myös rakennus- tai toimenpidelupa kaupungilta, ovat:

- Kylpyhuoneen laajennus
- Tilan käyttötarkoituksen muutos, esim. keittiön muuttaminen makuuhuoneen paikalle
- Kantavan rakenteen esim. väliseinän poistaminen
- Kantavaan rakenteeseen tehdään reikä tai aukko
- Huoneistosaunan (= märkätila) rakentaminen esim. kylpyhuoneeseen
- Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen

Parvekkeiden lasittamiseen taloyhtiö on jo hakenut ja saanut rakennuslupan. Tästä syystä jokaisen asukkaan ei enää itse tarvitse hakea siihen lupaa, mutta taloyhtiö edellyttää, että uusien parvekelasitusten rakentamisesta tai vanhojen poistamisesta tehdään ilmoitus taloyhtiölle rekisteröintiä varten.

Takuu tehdylle työlle

Urakkaneuvotteluissa osakkaan on syytä vaatia urakoitsijalta tehdylle työlle yleisten sopimusehtojen YSE 1998 (tai uudempi) mukainen 2 vuoden takuu ja 10 vuoden vastuu-aika.