

8.6.2010

HYVÄ OSAKAS !

HUONEISTOREMONTIT JA UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Uusi Asunto-osakeyhtiölaki (1599/09) tulee voimaan 1.7.2010.

Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvun mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä. Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Käytännössä ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia muita paitsi huoneistossa suoritettavia maalaus- ja tapetointitöitä.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, että yhtiö voi sen perusteella arvioida noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja aiheuttaako työ mahdollisesti haittaa tai vahinkoa. Yhtiöllä on oikeus asettaa työlle ehtoja tai kieltää työ kokonaan, jos aiheutuvaa haittaa voidaan pitää kohtuuttomana.

Yhtiöllä on oikeus valvoa työtä ja velvollisuus huolehtia siitä, että valvonta on myös muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

Mikäli osakkaan teettämä kunnossapito- tai muutostyö vaatii viranomaislupaa, yhtiö hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan luvan. Yhtiöllä on myös tällaisessa tilanteessa oikeus valvoa työtä.

Osakkeenomistaja vastaa muutostyöilmoituksen käsittelykuluista, työn valvontakustannuksista sekä hankkeen mahdollisesti edellyttämän viranomaisluvan kustannuksista.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapito- ja muutostyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Liitteenä olevalla lomakkeella voitte tehdä taloyhtiölle kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen joko sähköisesti tai toimittamalla lomakkeen postitse Teitä palvelevan Isännöitsijäkonttori Oy:n toimipisteeseen.

Rakentavin terveisin



ISÄNNÖITSIJÄKONTTORI OY

Isännöitsijäkonttori Oy
AUKTORISOITU ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO 

Y-tunnus 0451074-5
etunimi.sukunimi@isannoitsijakonttori.fi
www.isannoitsijakonttori.fi

Korvatunturintie 2
00970 Helsinki
puh. (09) 343 50200
fax (09) 343 50299

Lönnrotinkatu 20
00120 Helsinki
puh. (09) 343 50500
fax (09) 343 50599

Vuosaarentie 10
00980 Helsinki
puh. (09) 343 50300
fax (09) 343 50399

ILMOITUS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- TAI MUUTOSTYÖSTÄ

TALOYHTIÖ (osakas täyttää)

Yhtiön nimi	Osoite
Isännöitsijän nimi	Osoite
Puhelin/sähköpostiosoite/matkapuhelin	

OSAKAS

Nimi	Osoite
Puhelin	Huoneisto, jossa toimenpide tehdään

SUUNNITELTU TOIMENPIDE

	Kunnossapito- tai muutostyö:
Rakennustekniset työt	Suorittaja, Y-tunnus
Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt	Suorittaja, Y-tunnus
Sähkötyöt	Suorittaja, Y-tunnus
Vedeneristystyöt	Suorittaja, Y-tunnus
Osakkaan asettama valvoja/työnjohto	
Arvioitu aloituspvm päättymispvm	Liitteenä olevat suunnitelmat ja piirrustukset
Lisätietoja	
Paikka ja päivämäärä	Allekirjoitus ja nimen selvennys

TALOYHTIÖN LAUSUNTO (yhtiö täyttää)

Ilmoitus otettu vastaan	Kiinteistön edustajan lausunto (tarvittaessa erillisellä liitteellä) ja allekirjoitus
Pyydetään seuraavat lisäselvitykset (pvm, mihin mennessä):	
Vaaditaan seuraavat tarkastukset (tilattava taloyhtiön edustajalta vähintään kaksi työpäivää aikaisemmin):	
Lisätietoja	
Liitteet	
Suunnitelmat hyväksytyt	
<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei, perustelu:	
Allekirjoitus	
<input type="checkbox"/> Toimenpide valmis ja vastaanotettu pvm	
Taloyhtiö käyttää asunto-osakeyhtiölain mukaisen valvontaoikeuden muutostyössä	Hallitus, kokouspöytäkirjan nro ja pvm
<input type="checkbox"/>	
Taloyhtiölle kuuluvan valvontaoikeuden suorittaa: (Huom! Valvonta ei vähennä osakkaan vastuuta muutostyöstä. Valvonnan kustannukset kuuluvat osakkaalle)	
Allekirjoitukset ja nimen selvennykset	Paikka ja päivämäärä

Lue ohjeet ennen lomakkeen täyttämistä

TALOYHTIÖ (osakas täyttää)

Yhtiön nimi	Osoite
Isännöitsijän nimi	Osoite
Puhelin/sähköpostiosoite/matkapuhelin	

Lisätiedot

--

ILMOITUS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- TAI MUUTOSTYÖSTÄ

Täyttöohje

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

Kunnossapitotyötä koskevia säännöksiä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 4 luvun mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. 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 kunnossapitotyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti 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 kunnossapitotyö 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 osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistonsa sisätiloissa. Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan 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 koituvat hyödyt.

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 viranomaisen lupa, hallitus hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan sen. Luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

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

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

Ilmoitusten säilyttäminen

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

Työt, joista ainakin pitää ilmoittaa

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

- saunan rakentaminen asuntoon
- kylpyammeen poistaminen ja tilan muuttaminen suihkunurkaksi
- kylpy- tai suihkutilan lattia- ja seinäpinnoitteiden uusiminen tai korjaaminen
- parketin, laminaatin tai laatoituksen asentaminen (huolehdittava erityisesti kosteus- ja äänierityksestä)
- pyykinpesu- tai astiapesukoneen liitoshanojen lisääminen tai sijainnin muuttaminen
- lämpöpattereiden poistaminen tai siirtäminen
- erillisen ilmanvaihtopuhaltimen asentaminen keittiöön tai pesutiloihin
- sähkölaitteistojen johdotustyöt
- 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 sisäosin maalaaminen entisestä poikkeavalla sävyllä

Ilmoitusvelvollisuutta ei ole seuraavista kunnossapito- tai muutostöistä:

- kattojen ja/tai seinien maalaaminen tai tapetointi kuivissa tiloissa
- keittiökalusteiden uusiminen (ilman vesi- ja viemäripisteiden siirtämistä)
- kiinteiden säilytyskomeroitten rakentaminen.