

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 osakkeenomistajavoi 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 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 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 osakehuoneisto 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 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 äänieristyksestä)
- 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