

Ilmoitus osakkaan kunnossapito- ja muutostöistä

17.12.2010 00:00 | Kirjoittanut Kiinteistöklubi |  

Laki - AsOy 1.7.2010 alkaen

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä ja muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoitettavat toimenpiteet

- parketin asentaminen muovimaton tilalle (voi vaikuttaa askeläänien kuuluvuuteen, voi edellyttää asbestinpoistoa),
- wc:n, kylpyhuoneen ja saunan pinnoitteiden ja kalusteiden (ei lauteet) korjaaminen, uusiminen tai poistaminen, jos työ vaikuttaa vesieristykseen, vesi- tai sähköjohtoihin tai viemärointiin,
- putkien, viemäreiden, vesikalusteiden (hanat, wc-laitteen istuin) vaihtaminen ja asentaminen ja muut veden katkaisemista edellyttävät työt,
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen ja poistaminen, jos laite voi vaikuttaa järjestelmän toimintaan (lämmitysjärjestelmään kuuluva patteri tai lattialämmitys, liesikupu, ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja, sähköliesi voimavirtajohdolla)
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta,
- kiinteiden sähköjohtojen vaihtaminen, asentaminen ja poistaminen (kytketty muuten kuin pistorasiaan),
- muutokset kantaviin väliseiniin, jos voivat vaikuttaa rakenteeseen (esimerkiksi kantavuuteen tai eristävyyteen)
- kevyen väliseinän purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinän sisällä on sähköjohtoja, tietoliikennekaapeleita, vesijohtoja, tms.
- huoneiston ulko-oven lukituksen, postiluukun, rakenteen (esim. ovisilmä, postiluukku) ja huoneiston ulkopuolelle näkyvän pinnoitteen muuttaminen

Lisäksi ilmoitusvelvollisuus voi koskea esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä

Epävarmassa tilanteessa ilmoitusvelvollisuus on tarkistettava isännöitsijältä tai hallitukselta.

- huoneen lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen (esimerkiksi seinien levytys), jos järjestely voi huonontaa ääni- tai lämpöeristystä tai vaikuttaa kosteuden siirtymiseen rakenteen kautta
- altaan ja allaskaapin vaihtaminen asentaminen tai poistaminen, jos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemärointiin

Työt, joita ei tarvitse ilmoittaa

- tapetointi ja maalaus
- lattiapinnoitteen vaihtamista vastaavan kaltaiseen pinnoitteeseen (esim. vanhan parketin uusiminen, kun käytetään uudelle parketille suositeltua äänieristettä)
- taulujen, lampujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä
- eteisen, olohuoneen, makuuhuoneen, työhuoneen ja muun kuivatilan kaappien rakentamista, asentamista eikä poistamista, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon (ei peitä ilmastointikanavaa)
- keittiön, kylpyhuoneen, wc:n tai muun märkätilan kaappien asentamista, jos ei vaikuta vesieristykseen, viemärointiin tai ilmanvaihtoon
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa
- muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentamiseen, muuttamiseen tai poistamiseen: jää-, pakastin- ja viileäkaappi, mikroaaltouuni, kuivauskaappi tai -rumpu, ilmanvaihtojärjestelmään kytkemätön liesituuletin (esim. aktiivihieillä toimiva)

- huonekorkeuden laskemista, jos se ei vaikuta ilmastointikanaviin tai sähköjohtoihin
- väliovien vaihtamiseen eikä poistamiseen

Kirjallinen remonti-ilmoitus

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti etukäteen. Jos työ aloitetaan ilmoitusta tekemättä, yhtiö voi vaatia työn keskeyttämistä, kunnes asianmukainen ilmoitus on tehty.

Ilmoitus toimitetaan aina hallitukselle tai isännöitsijälle, joiden puolestaan pitää antaa ilmoituksesta tieto viipymättä sellaiselle toiselle osakkaalle, jolle työstä voi aiheutua haittaa. Yhtiön ilmoitusvelvollisuus on täytetty, kun tieto on toimitettu toiselle osakkeenomistajalle tämän yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Ilmoituksen sisältö

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko toimenpiteestä haittaa. Yhtiöllä on oikeus vaatia toimenpiteestä selvitys (esim. suunnitelmat, toteutus, valvonta). Myös esim. selvitys käytettävistä materiaaleista ja hankkeen aikataulu olisi hyvä olla mukana ilmoituksessa.

Kustannukset

Yhtiölle ja sen kautta muille osakkeenomistajalle ei saa aiheutua mitään ylimääräisiä kustannuksia osakkeenomistajan toteuttamasta kunnossapidosta tai muutostyöstä. Yhtiölle korvattavia kuluja saattavat olla esimerkiksi isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille ilmoituksen käsittelemisen johdosta maksettava kokouspalkkio, jos yhtiössä maksetaan kokouspalkkiota ja ilmoituksen käsittelemistä varten joudutaan pitämään ylimääräinen kokous, sekä kustannukset, joita yhtiölle aiheutuu sen teettäessä kunnossapitotyöhön liittyvät tarpeelliset tarkastukset.

Ilmoituksesta ei saa periä maksua taloyhtiön päivittäisen hallinnon kuluihin. Osakkaan remontin kirjaamisesta aiheutuvat hallinnolliset kulut, kuten asiakirjojen kopiointi, arkistointi ja skannaus, kuuluvat taloyhtiölle.

Osakkaalta perittävän maksun tulee aina perustua todelliseen työmäärään, jonka selvittämiseksi osakkaalle on ainakin pyydyttäessä annettava erittely yhtiölle aiheutuneista erityisistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista.

Säilytys

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti