

## Yleisohjeistus osakkaille kunnossapito- ja muutostöihin alkaen 1.7.2010

### Kunnossapitovastuun jakautuminen

Kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajan ja yhtiön kesken asunto-osakeyhtiölain 4. luvun 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita. Yhtiökokous voi kuitenkin määrätä osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön tehtäväksi yhtiön kustannuksella, mikäli työ liittyy yhtiön tekemään kunnossapito- tai uudistytöihin tai työ on muuten yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen, eikä loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. (Asunto-osakeyhtiölaki 4.luku)

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Lisäksi yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa kiinteistön lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, ja muut vastaavat perusjärjestelmät. (Asunto-osakeyhtiölaki 4.luku 2 §)

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan tulee hoitaa osakehuoneistoaan huolellisesti ja tehtävä kunnossapitotyönsä niin, ettei yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu. (Asunto-osakeyhtiölaki 4.luku 3 §)

### Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä

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-osakeyhtiölaki 4.luku 7 §)

### Osakkeenomistajan oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain mukaan **oikeus suorittaa omalla kustannuksellaan muutostöitä tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden**. Mikäli on mahdollisuus, että muutostyö voi aiheuttaa vaurioita rakennukseen tai saada aikaan muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, niin on työhön saatava yhtiön hallituksen tai osakkeenomistajan suostumus. Muutostyössä on muistettava myös, että yhtiöjärjestyksessä on määritelty huoneistolle tietty käyttötarkoitus, joten muutoksen tulee olla tämän käyttötarkoituksen mukainen. (Asunto-osakeyhtiölaki 5.luku 1 §, 3 §)

Mikäli muutostyö voi aiheuttaa haittaa yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin, talon eristykseen tai rakennuksen lämpö-, vesi-, ilmastointi- tai sähkölaitteisiin ja järjestelmiin, niin **on ennen työhön ryhtymistä asiasta ilmoitettava isännöitsijälle**. (Asunto-osakeyhtiölaki 4.luku 2 §,7 §)

## Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä

Osakkeenomistajan on asunto-osakeyhtiölain mukaan **ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti isännöitsijälle**, jos työ vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. (Asunto-osakeyhtiölaki 5.luku 2 §)

On myös osakkaan oman edun mukaista, että muutostyöhön liittyvät asiat selvitetään riittävän ajoissa ennen työtä, jotta voidaan saavuttaa onnistunut muutostyö ilman ongelmia ja niihin liittyviä kustannuksia, jotka voivat kasvaa hyvinkin suuriksi, mikäli ei tiedetä kunnolla, mitä ollaan tekemässä.

Tässä muutamia tyypillisimpiä kunnossapito- ja muutostöitä, joista **tulee ilmoittaa yhtiön isännöitsijälle** ennen kuin töihin voidaan ryhtyä:

- Saunan rakentaminen asuntoon (varmistettava myös viranomaiselta, mitä lupia kyseinen työ edellyttää)
- Kylpyammeen poistaminen ja tilan muuttaminen suihkunurkaksi
- Lattiapinnoitteen uusiminen tai korjaaminen (tulee ottaa huomioon mm. askelääneneristys)
- Seinäpinnoitteen uusiminen tai korjaaminen (lukuun ottamatta maalaus- ja tapetointityöt)
- Pyykin- tai astiapesukoneen liitoshanojen lisääminen tai niiden sijainnin muuttaminen
- Lämpöpattereiden poistaminen tai siirtäminen
- Erillisen ilmanvaihtopuhaltimen asentaminen keittiöön tai pesutiloihin (ei saa asentaa yhteishormeihin)
- Sähkölaitteiden uudet johdotustyöt
- Sähköpistorasioiden siirtäminen tai niiden lisääminen
- Antennipistorasian siirtäminen tai oman antennin rakentaminen
- Aukkojen tai kolojen tekeminen kantaviin seiniin, lattiaan tai kattoon (vaatii ammattitaitoisen suunnittelijan suunnitelmat sekä tarvittavat luvat)
- Kaikista taloyhtiön kanaviin, putkistoihin ja johtoihin kohdistuvista muutos- ja lisätöistä
- Kaikista muutoksista tai asennuksista huoneiston ulkopuolella
- Kevytrakenteisen väliseinän tekeminen tai poistaminen
- Keittiökaluksien uusiminen (tulee ottaa huomioon työn aiheuttamat vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja sähkötyöt)
- Uusien vaate- ja säilytyskomeroiden sijoittaminen ulkoseinää vasten
- Ikkunapuitteiden ulos näkyvien sisäosien maalaaminen entisestä poikkeavilla sävyillä

Tässä muutamia tyypillisimpiä kunnossapito- ja muutostöitä, joita osakkeenomistaja **voi tehdä tai teettää ilman ilmoitusta** yhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle:

- Huoneiston seinien maalaaminen sekä tapetointi kuivissa tiloissa
- Kiinteiden säilytyskomeroiden lisääminen (muille kuin ulkoseinille)
- Pienimuotoisten kiinnikkeiden laittaminen seinään esim. kiinnikkeitä taulua varten (lukuun ottamatta märkätilojen asennuksia)

**Siis ilmoita kaikista muista töistä lukuun ottamatta kuivien tilojen maalaus- ja tapetointitöitä. Mikäli olet vähänkin epävarma ryhtyessä kunnossapito- tai muutostyöhön siitä, kuuluuko sinun ilmoittaa asiasta yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle, niin varmista asia yhtiösi isännöintitoimistosta.**

## Kunnossapito- / muutostyöilmoitus

Osakkeenomistajan on **laadittava suunnitellusta työstään kunnossapito- / muutostyöilmoitus, joka tulee lähettää yhtiön isännöitsijälle riittävän ajoissa ennen työn alkamista**, jotta isännöitsijä pystyy perehtymään suunnitelmiin. Ilmoituksesta on löydyttävä sellaiset tiedot, että yhtiö ja muut osakkeenomistajat voivat varmistaa, että työ suoritetaan ammattimaisesti noudattaen hyvää rakennustapaa ja voimassa olevia määräyksiä ja ilman, että siitä aiheutuu vahinkoa tai muuta haittaa.

**Kunnossapito- / muutostyöilmoituslomake löytyy Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy:n kotisivuilta alkaen 1.7.2010, mutta tarvittaessa ilmoituslomake sekä remontointiohje lähetetään osakkaalle postitse kotiin.** Kunnossapito- / muutostyöilmoituslomakkeessa käsitellään mm. niitä asioita, joilla varmistetaan, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa ja Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä. Lisäksi ilmoitukseen tulee liittää suunnitelmat, joista selviää, miten työ tullaan toteuttamaan ja, kuinka työn suunnittelussa on otettu huomioon esim. jo olemassa olevat rakenteet sekä ilmanvaihto.

**Osakkeenomistaja ei saa aloittaa työtä ennen kuin kunnossapito- / muutostyöilmoitus on käsitelty. Päätös voi olla osakkaan kannalta myönteinen, kielteinen tai sitten työ sallitaan tehdä noudattaen tiettyjä erityisehtoja.** Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan tulee myös korvata kunnossapito- / muutostyöilmoituksen käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

## Yhtiön oikeus ja velvollisuus valvoa kunnossapito- / muutostyö

**Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta**, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapito- tai muutostyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajan kannalta riittävällä tavalla järjestetty. **Kunnossapito- tai muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.** (Asunto-osakeyhtiölaki 4.luku 9 §, 5.luku 7 §)

## Kunnossapito- / muutostöiden dokumentointi

Asunto-osakeyhtiö lain mukaan on asunto-osakeyhtiö velvollinen alkaen 1.7.2010 dokumentoimaan osakkeenomistajien kirjalliset kunnossapito- ja muutostöiden ilmoitukset ja säilyttämään niitä sekä päivittämään isännöitsijätodistukseen tarvittavat tiedot tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Lisäksi asunto-osakeyhtiö on velvollinen antamaan korvausta vastaan tietoja tehdyistä töistä osakkeenomistajille.

## Tiivistetty toimintaohje osakkeenomistajalle kunnossapito- ja muutostöihin

- 1.) Tee tai teetä korjaussuunnitelma.
- 2.) Lähetä kunnossapito- / muutostyöilmoitus joko Internetissä täytettävällä lomakkeella tai tilaa puhelimitse kotiisi kirjallinen remontointiohje ja kunnossapito- / muutostyöilmoituslomake, jonka toimitat yhtiösi isännöitsijälle.
- 3.) Älä aloita työtä ennen kuin olet saanut suostumuksen yhtiösi isännöitsijältä.
- 4.) Sovi työn valvonnasta yhtiösi edustajan kanssa (esim. isännöitsijä).
- 5.) Tarkastuta työsi yhtiön edustajalla (osakkaalta peritään tarkastusmaksu).