

Asunto-osakeyhtiölaki (ASOYL 4. ja 5. luku) edellyttää osakkaan ilmoittavan taloyhtiölle huoneistossaan tehtävästä kunnossapito-/muutostyöstä, jolla voi olla vaikutusta talon muihin huoneistoihin, asukkaisiin tai muuhun kiinteistön osaan. Perustietoa mahdollisista kunnossapito- ja muutostöistä löydät lomakkeen yhteydessä toimitetusta kunnossapito- ja muutostyöohjeesta. Kunnossapito- ja muutostyöilmoituslomakkeella ilmoitetaan suoritettavasta työstä taloyhtiölle kirjallisesti. Taloyhtiö ei käsittele vajavaisesti tai virheellisesti jätettyä ilmoitusta. Mikäli ilmoitettu tieto esim. urakoitsija tai urakka-aika muuttuu, on osakas velvoitettu toimittamaan uuden tiedon taloyhtiölle.

HUOM! Muistathan, että mitään töitä ei saa aloittaa ennen taloyhtiön hyväksyntää!

Taloyhtiön ja osakkaan tiedot

Ilmoita taloyhtiön virallinen nimi, huoneiston tunnus (esim. A1) sekä osakkeenomistajan yhteystiedot.

Töiden suoritus

Rastita ruutuun kuka muutostyön suorittaa. Mikäli listassa ei ole oikeaa vaihtoehtoa valmiina, kirjoita suorittaja ”joku muu”-kohtaan. Kirjaa myös arviot töiden aloitus- ja päättymispäivistä. Huomioithan, että muutostyöilmoituksen käsittelyyn on varattava aikaa! Ilmoita siis ajoissa suunnittelemastasi muutostyöstä.

Työn kohde

Rastita työn kohde annetuista vaihtoehtoista tai kirjoita se ”jokin muu, mikä”-kohtaan. Voit valita useampia vaihtoehtoja, mikäli samalla kerralla tehdään useampia töitä.

Töistä tiedottaminen

Kunnossapito- ja muutostöistä on aina syytä tiedottaa isännöintitoimiston lisäksi myös huoltoyhtiötä ja naapureita. Rastita ruutuun kenelle kaikille tiedotat remontista.

Yleiskuvaus suoritettavista töistä

Kirjoita tiivis selostus suunnittelemastasi kunnossapito-/muutostyöstä. Selostuksen tulee olla sisällöltään sellainen, että isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus pystyvät arvioimaan työn mahdollisia vaikutuksia yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston osaan, huoneiston käyttämiseen tai kiinteistön ulkonäköön. Kohtaan merkitään esimerkiksi ”olohuoneen muovimaton vaihtaminen parkettiin” tai ”keittiön vesihanavan vaihto”.

Työn suunnittelijat ja urakoitsijat

Kirjaa tarkasti työn suunnittelijat ja käytettävät urakoitsijat. Lomakkeella tulee ilmoittaa jokaisen työtä tekevän tahon tiedot. Mikäli työn suorittaa yritys, on nimen ja yhteystietojen lisäksi ilmoitettava y-tunnus, jonka voi tarkistaa osoitteessa www.ytj.fi.

Tulityöt

Mikäli kunnossapito- ja muutostyössä suoritetaan tulitöitä, on niistä ilmoitettava taloyhtiölle. Tulitöiden tekijällä on oltava voimassa oleva tulityökortti. Tulitöitä varten on haettava erillinen tulityölupa, jonka myöntää taloyhtiön valvoja.

Viranomaislupa

Kunnossapito-/muutostyöhön ryhtyvän on selvitettävä kunnan rakennusviranomaisilta työn luvanvaraisuus ennen ilmoituksen jättämistä. Mikäli lupa vaaditaan, kustannuksista vastaa osakas. Lupa haetaan yhtiön valtakirjalla tai yhtiön toimesta. Osakas vastaa lupakustannuksista myös yhtiön haussa lupaa.

Muuta huomioitavaa

Kirjaa tähän muut mahdolliset työn suorittamiseen liittyvät asiat, jotka taloyhtiön on syytä tietää ilmoitusta käsiteltäessä.

Muutostyön liitteet

Muutostyöilmoitusta on usein tarpeen täydentää erilaisilla liitteillä kuten piirustuksilla, suunnitelmilla tai työselosteilla. Rastita ruutuun ilmoituksesi yhteydessä olevat liitteet.

Allekirjoitus

Ilmoituksen käsittely edellyttää, että osakas on vastaanottanut ja lukenut hänelle toimitetut ohjeet kunnossapito- ja muutostöistä. Rastittakaa kohta, kun olette lukeneet ohjeet. Ilmoitus tulee olla päivätty ja allekirjoitettu osakkaan toimesta omakätisesti tai valtakirjalla.

Muuta tärkeää kunnossapito- ja muutostöihin liittyen:

Tilajavastuuvälitteet

Taloyhtiö edellyttää, että muutostyön suorittaja esittää voimassa olevan vastuuvakuutustodistuksen ennen ilmoituksen hyväksyntää. Tilajavastuuvälitteet koskevat myös yksityishenkilöitä, jotka teettävät työn urakoitsijalla. Tutustuhan tarvittaessa aiheeseen osoitteessa <https://www.tilajavastuu.fi/fi/tilajavastuulaki/>.

Taloyhtiön oikeus valvoa työtä

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus suoritettavan työn valvontaan, valvontakustannukset peritään osakkaalta (ASOYL 5. luku 7§). Taloyhtiön valvonta ei poista osakkaan velvollisuutta suorittamastaan tai teettämästään kunnossapito-/muutostyöstä.

Muutostyöilmoituksen käsittelyaika

Muutostyöilmoitukset pyritään käsittelemään mahdollisimman ripeästi. Käsittelyyn on hyvä varata vähintään viisi (5) arkipäivää. Mahdollisimman huolellisesti täytetty ja tarvittavat liitteet sisältävä kunnossapito- ja muutostyöilmoitus nopeuttaa käsittelyä.

Yhtiön perustasosta poikkeavat ratkaisut

Osakkaan kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä asentamien tai asennuttamien, yhtiön perustasosta poikkeavien ratkaisujen osalta kunnossapitovastuu kuuluu osakkaalle. Perustasosta poikkeavia ratkaisuja ovat esimerkiksi seinään kiinnitettävä wc-istuin, erilaiset vesihanat ja sekoittimet.

Haitta-aineet ja valvontakustannukset

Kts. ohje ”Osakasmuutostyöt ja haitta-aineet” sekä osakasmuutostyö hinnasto.