

Asunto Oy Messeniuksenkatu 7

Hyväksytty vuoden 2011 varsinaisessa yhtiökokouksessa

Yhtiön ja osakkeenomistajien välisestä osakehuoneistojen vastuunjaosta (astuu voimaan 28.2.2006 päivätyn version sijaan)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Yhtiön ja osakkeenomistajien välisestä vastuunjaosta säädetään sen II osaston 4. luvun 2 ja 3 §:ssä. Lain mukainen perusjako on se, että yhtiö vastaa talon rakenteista ja LVI-, sähkö- yms. perusjärjestelmistä talon tavanomaisessa perustasossa. Osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa osakehuoneiston sisäosista.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä vastuunjaosta toisinkin (em. luvun 1 §). Meillä on voimassa vuodelta 1993 yhtiöjärjestyksen määräys, jonka mukaan osakkeenomistajan kunnossapidettäväksi kuuluvat silloisen asunto-osakeyhtiölain 78 §:stä poiketen vesihanat, huoneiston sisäpuoliset sähköjohdot varoketaulusta eteenpäin, summerinappulat, huoneiston sisäpuoliset viemärijohdon osat ja niihin liittyvät vesilukot sekä ulko-ovien lukot. Lisäksi on määräys öellei wc:n huuhtelulaitteita voida enää korjata tai uusia erillisenä osana, vaan wc-kokonaisuus joudutaan uusimaan, uusimiskustannus jaetaan puoliksi osakkeenomistajan ja yhtiön kesken.

Yleisinä sääntöinä pidetään lisäksi, että:

- kaikki osakkeenomistajan itse asennuttamat rakenteet ja laitteet, jotka eivät kuulu talon perusjärjestelmiin, ovat osakkeenomistajan omaisuutta ja hänen vastuullaan ja kunnossapidettävää, ja että
- aiheutetut vahingot käsitellään yleisestä vastuunjaosta riippumatta aina erikseen.

Vuoden 2011 yhtiökokous on hyväksynyt tämän vastuunjaon jatkossa noudatettavaksi.

	Yhtiö vastaa	Osakas vastaa
Rakenteet		
Huoneiston sisäpuoliset sisärappaukset, tasoitepinnoitukset, puutms. verhoukset, maalaukset, tapetointi, laatoitukset ym. lattia- ja seinäpinnoitteet, myös kylpyhuoneissa		X
Pinnoitteen alla oleva lattian runkorakenne	X	
Pinnoitteen alla olevan laudoituksen kiristysnaulaus remontin yhteydessä		X
Vesieristeet, jotka yhtiö on teettänyt tai hyväksynyt	X	

Ovet	Yhtiö vastaa	Osakas vastaa
Huoneiston ulko-oven rakennevika, käyntihäiriö ja pinnoitteet. <i>(Osakkeenomistaja ei saa maalata tai lakata sisäpintaakaan!)</i>	X	
Ulomman parvekeoven rakennevika, käyntihäiriö ja ulkopinnoite	X	
Parvekeovien kaikki muut osat ja tiivistys		X
Huoneiston väliovet		X
Postiluukku ja nimikilpi	X	
Lukot (ks. yhtiöjärjestys)		X
Ovikello		X
Ovisilmä ja varmuusketju		X
Ovipumppu, oven pysäytin yms. laitteet		X

Ikkunat. <i>Meillä on erillinen yksilasinen ulkopuite ja kaksilasinen (= lämpöelementti) sisäpuite.</i>	Yhtiö vastaa	Osakas vastaa
Kaikki lahoviat	X	
Ulkopuitteen ulkopinnan maalaus ja lasi	X	
Ulkopuitteet sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja väljen maalaus		X
Ikkunan sisäpuite ja sisempi kaksoislasi kaikkineen		X
Ikkunan aukipitolaite		X
Ikkunapuitteiden tiivistys		X

Kiinteät kalusteet ja laitteet	Yhtiö vastaa	Osakas vastaa
Kaapistot ja komerot, ikkunalauta, ikkunaverhotanko yms.		X
Astianpesupöytä		X
Liesituuletin ja ñkupu <i>(Liesituuletinta ei saa liittää hormiin ilman taloyhtiön lupaa ja vastuu mahdollisista ilmanvaihto-ongelmista jää osakkeenomistajalle.)</i>		X

Johdotukset ja sähkölaitteet	Yhtiö vastaa	Osakas vastaa
Sähköjohdotukset sulaketauluun saakka	X	
Sulakkeet (<i>Sähkömittari on sähkön myyjän omaisuutta.</i>)		X
Huoneiston sisäpuoliset sähköjohdot laitteineen (kytkin, käynnistin, pistorasia, valaisin, lamppu yms.) sulaketaulusta eteenpäin (yhtiöjärjestys).		X
Jääkaappi		X
Liesi, liesitaso ja uuni		X
Antennijohdotukset ja -laitteet yhtiön asennuttamaan alkuperäiseen pistorasiaan saakka,	X	
johdotukset ja pistorasiat siitä eteenpäin ja kaikki sitä varten tarpeelliset lisätyöt ja muutokset.		X
Kaikki summerijärjestelmän osat (paitsi seuraava):	X	
kuvapuhelin		X
rikkoutuneen kuvapuhelimen sijaan asennettava summeri	X	
Puhelinjohdotukset huoneistojakamoon saakka,	X	
siitä eteenpäin huoneistossa.		X
Laajakaistaverkosto- ja sen laitteet huoneistojakamoon saakka,	X	
siitä eteenpäin huoneistossa.		X

LVI-laitteet	Yhtiö vastaa	Osakas vastaa
Kiinteät lämpöpatterit putkistoiineen	X	
Wc-pytyt ja sen istuinosat		X
Wc:n huuhtelulaitteet, ks. yhtiöjärjestyksen 17 §	X	X
Käsienpesualtaat		X
Altaiden vesilukot ja muut huoneiston sisäpuoliset viemärijärjestelmän osat,		X
vesilukkojen puhdistaminen		X
Vesihanat (yhtiöjärjestys)		X
Bidee-suihkut		X
Lattiakaivojen puhdistus ja suojakannet		X
Kaikki ilmanvaihtojärjestelmän osat, myös tuloilmaventtiilien (automaattiventtiilien) huolto,	X	
sukkien vaihto kuuluu osakkeenomistajalle (vaikka yhtiö hoitaakin sen toistaiseksi)		X