

HUONEISTOISSA TEHTÄVÄT KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT

Osakkaan kunnossapitovelvollisuus ja muutostyöoikeus

Heinäkuun alussa 2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki ei tuonut suuria muutoksia yhtiön ja osakkaan väliseen, yhtiön kiinteistöä koskevaan kunnossapitovastuunjakoon tai osakkaan muutostyöoikeuteen. Sen sijaan osakkaan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle muuttui ratkaisevasti 1.7.2010.

Huoneiston sisäosa osakkaan aluetta

Osakkaan on pidettävä kunnossa osakehuoneiston sisäosat, jollei yhtiöjärjestyksessä ole asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia, kunnossapitoa koskevia määräyksiä.

Osakkeenomistajalla on myös jatkossa oikeus teettää asunnossaan muutos- ja kunnostustöitä, kunhan työt tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen. Huoneiston remontoimisesta ei saa aiheutua pysyvää haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

Osakkaan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle

Uusi asunto-osakeyhtiölaki toi merkittävän muutoksen menettelytapaan, jolla kunnossapito- ja muutostöitä asunto-osakeyhtiöissä käsitellään. Säännökset ovat aiempaa tarkempia ja tiukempia niin osakkaille kuin yhtiöllekin.

Osakkeenomistajan kannalta merkittävin muutos on, se että lähes kaikista kunnossapito- ja muutostöistä on **ennakkoon ilmoitettava kirjallisesti yhtiölle.**

Ilmoitus ei ole pelkkä viesti esimerkiksi isännöitsijälle tai hallituksen puheenjohtajalle siitä, mitä huoneistossa aiotaan tehdä. Osakkaan on toimitettava kunnossapito- ja muutostyöstä yhtiölle kirjallinen ilmoitus ja suunnitelmat, joiden perusteella yhtiön hallitus voi arvioida mm. sitä noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa, tehdäänkö työ ammattitaitoisesti ja saattaako työ aiheuttaa vahinkoa tai pysyvää haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Monessa tapauksessa tarvitaan työtapaselvityksen lisäksi esimerkiksi piirustukset ja selvitys siitä, miten muutostyö vaikuttaa yhtiön rakenteisiin ja perusjärjestelmiin kuten vesi-, viemäri tai sähköjohtoihin, ilmanvaihtoon tai lämmitysjärjestelmään.

Ilmoituksen käsittely, valvonta ja tästä aiheutuvien kustannusten kohdentaminen

Kunnossapito- ja muutostyötä ei pääsääntöisesti saa aloittaa, ennen kuin yhtiö on käsitellyt ilmoituksen ja antanut siihen päätöksensä

Puutteellisiin kunnossapito- tai muutostyöilmoituksiin pyydetään tarvittavat lisäselvitykset ennen kuin yhtiön hallitus voi ottaa lopullisen kannan remontin aloittamiseen. Tässä yhteydessä yhtiön hallituksen on arvioitava mm. se, onko muutostyö sellainen, että siitä on ilmoitettava myös toisille osakkeenomistajille.

Yhtiön on annettava kunnossapito- ja muutostyölupa, jos asunto-osakeyhtiölain mukaiset ehdot täyttyvät, työ tehdään ammattimaisesti eikä siitä aiheudu pysyvästi kohtuutonta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Yhtiö voi kuitenkin asettaa työlle ehtoja. Kielteinen päätös on aina perusteltava.

Yhtiöllä on myös velvollisuus valvoa muutos- ja kunnossapitotöitä.

Osakas vastaa nykyisen lain mukaan myös niistä kustannuksista, joita yhtiölle syntyy siitä kun se käsittelee suunnitelmat ja järjestää työn valvonnan riittävällä tavalla.

Tiedot isännöitsijätodistukseen

Yhtiö on velvollinen arkistoimaan osakkeenomistajien toimittamat kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset asiakirjoineen. Kunnossapito- ja muutostöistä tehdään huoneistokohtainen merkintä isännöitsijätodistukseen.

Käytäntö Tapiolan Lämpö Oy:n isännöimissä yhtiöissä

Internetissä Tapiolan Lämmön kotisivuilla ositteessa www.tapiolanlampo.fi kohdassa ajankohtaista on ”Ohje kodin kunnostajalle”, josta löytyy yksityiskohtaisempia ohjeita kunnostus- tai muutostyöhön ryhtyvälle. Samassa yhteydessä on myös ilmoituslomake, jolla työstä voi ilmoittaa yhtiölle. Ohjeet ja ilmoituslomake ovat käytössä välittömästi.

Syksyllä 2010 siirryttiin järjestelmään, joka antaa muutostyöilmoituksen tekemisen yhteydessä ilmoittajalle linkin, jonka kautta kaikki ilmoituksen jälkeinen asiointi hoidetaan ja myös taltioidaan työkohtaisesti.

Nykyisen lain voimaantulo toi taloyhtiöiden hallinnolle uusia tehtäviä, joiden sisäistäminen ei tapahdu käden käänteessä. Kaikkien yhteisenä tavoitteena on, että remonttiasioiden käsittelyprosessi muokkaantuu mahdollisimman joustavaksi. Nykyinen laki perustuu siihen, että hyvä ammattimainen suunnittelu koituu kaikkien osapuolten eduksi remonttiin ryhdyttäessä ja pitkään sen jälkeen. Kärsivällisyyttä ja asian opiskelua vaaditaan kaikilta hankkeen osapuolilta. Remonttiin ryhtyvien osakkaiden on syytä varautua siihen, että hankkeen käynnistämiseen on varattava aikaa.

Jos sinulla ei ole mahdollisuutta sähköiseen asiointiin, ota yhteyttä Tapiolan Lämmön asiakaspalveluun, joka on avoinna ma-pe klo 7.30-16.00 puh. 020 750 5300 ja pyydä heitä lähettämään tarkemmat ohjeet ja ilmoituslomake.