

Korjaustiedote 01.01.2020.

Taloyhtiön osakkaan suorittamat kunnossapito-/muutostyöt:

Vaihe 1: Puhelu isännöitsijälle, jolloin selviää, pitääkö remontti ilmoittaa vai ei.

Vaihe 2: Jos pitää ilmoittaa, toimitaan seuraavien ohjeiden mukaan.

Osakkaiden tekemät kunnossapito- /muutostyöt (yleisnimitys jäljempänä = ”remontti”)

01.07.2010 lukien voimaan astunut AOYL edellyttää osakkaan kirjallista ilmoitusta ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvista suunnittelemisista ja toteutettavaksi tarkoittamistaan kunnossapito-/muutostöistä.

Lisäksi ilmoitusvelvollisuus on silloin, kun osakas haluaa, että kunnossapitotyö kirjautuu huoneistotietoihin, vaikka kyseessä ei olisikaan varsinaisesti ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvasta kunnossapitotyöstä.

Keskeisimmät lainkohdat ovat:

1. **Kunnossapitotyö: AOYL:n 4 luku ja sen 1-10§:t.**
2. **Muutostyö: AOYL:n 5 luku 1-9§:t.**

Tähän asti toiminut käytäntö on osoittanut suurimpien puutteiden ja epäselvyyksien liittyvän seuraaviin osa-alueisiin:

1. **Osakkaan ilmoitus tulee liian epätarkkana ja myöhään** (käsittelyaikaa tarvitaan n.1-2 viikkoa, loma-aikoina ja esim. tilinpäätösten tekoaikoina kevätkaudella tätäkin enemmän. Ilmoituksen epätarkkuus aiheuttaa ylimääräistä työtä ja kyselyjä, jotka lisäävät käsittelyajan pituutta sekä yhtiön ja myös osakkaan kustannuksia. Käsittelyajan pituuteen vaikuttaa myös kunnossapito- /muutostyön laajuus sekä se, onko kyseessä kunnossapito- vai muutostyö; onko kohde valvottava taloyhtiön toimesta; onko kuultava naapureita; vaatiiko asia hallituksen käsittelyn jne.
2. **Ilmoitusten minimisisältö on seuraava:**
 - 2.1. **Vapaamuotoinen ilmoitus aina kirjallisesti toimitettuna isännöitsijälle:**
AIT Hervola LKV Ky, Saimaankatu 8, 15140 Lahti tai sähköpostiin: markus@hervola.fi.
Huom! Myös kaikki muutokset alkuperäiseen ilmoitukseen on ilmoitettava kirjallisesti. Jokainen uusi ilmoitus käsitellään omana kokonaisuutenaan. Myös mahdolliset peruutukset on tehtävä kirjallisesti.
 - 2.2. **Osakkaan nimi ja kaikki yhteystiedot, puhelin nro, postiosoite, sähköposti, pvm jne.**
 - 2.3. **Huoneistotiedot, eli mitä taloyhtiötä ja huoneistoa ilmoitus koskee.**
 - 2.4. **Mitä tehdään, mahdollisimman tarkka kuvaus, liitteeksi piirustukset, työselitykset ym.**
 - 2.5. **Kuka tekee, tekijän Y-tunnus ja yhteystiedot** (jos tekee itse, niin kopio vastuuvakuutus kirjasta)
 - 2.6. **Työn aikataulu.**
3. **Taloyhtiö asioi ainoastaan osakkeenomistajan kanssa, joten ilmoituksen taloyhtiölle tekee aina osakas** (ei esim. urakoitsija tai muu työn tekijä, ellei hänellä ole osakkaan kirjallista valtuutusta hoitaa asiaa).
4. Työn valvojana toimii taloyhtiön nimeämä valvoja, joten osakkaalla ei ole mahdollisuutta esittää omia ehdokkaitaan.
5. Sen sijaan työmaalle on syytä, ainakin laajemmissa kunnossapito- ja muutostöissä, nimetä oma työnjohtaja, joka vastaa yleisesti työmaasta ja urakoitsijoiden toiminnasta. Tämän työnjohtajan tulee olla jäävi urakoitsijoihin nähden. Mikäli työ aiotaan suorittaa itse, tulisi aina olla vastuuvakuutus kaiken varalta. Huom! Normaali kotivakuutuksen vastuuvakuutus, yhtiöstä riippuen, ei kata itse tehtyjä remontteja.
Vaativimmissa töissä on syytä käyttää ammattinsa osaavia yrityksiä/tekijöitä, koska laki korostaa, että työssä on noudatettava hyvää rakennustapaa. Mm. kahta pinnoitetta ei saa asentaa päällekkäin, esim. lattiapinnoitteet ja laatoitettavien tilojen laatoitukset.

6. Jos kyseessä on kunnossapito- /muutostyö, joka saattaa aiheuttaa vahinkoa tai muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille, on pääsääntöisesti suoritettava alakerran naapurien kuuleminen, joka lisää käsittelyaikaa sekä taloyhtiön ja siten myös osakkaan kustannuksia. Kuulemisen nopeuttamiseksi tulee ilmoittaa vähintään alapuolella asuvan huoneiston numero. **Kuulemisen suorittaa taloyhtiö.**
7. **Remonttia ei saa aloittaa ennen kuin taloyhtiö antaa kirjallisen vastauksen.**
8. Taloyhtiön nimeämä valvoja ainoastaan valvoo työn, joten hän ei siis toimi osakkaan neuvonantajana eikä avustajana, ellei osakas erikseen hänen kanssaan sopien niin halua. **Valvontakulut maksaa osakas suoraan valvojalle ajankäytön perusteella (koskee siis niitä remonteja, joissa yhtiö käyttää valvontaoikeuttaan)** joten turhia käyntejä tulee välttää. **Taloyhtiö laskuttaa omat käsittely-/ lisätyökulunsa osakkaalta 1. vastauksen yhteydessä ja ne perustuvat hallituksen** vahvistamaan ryhmittelyyn ja hinnoitteluun. Taloyhtiöllä on oikeus laskuttaa myös peruuntuneiden remonttien käsittely-/ lisätyökulut, jos taloyhtiön vastaus on jo ehditty antaa, vaikka ilmoitus sen jälkeen peruutetaan eikä ilmoitettua työtä toteuteta. Lisäksi taloyhtiöllä on oikeus laskuttaa osakkaalta mahdolliset taloyhtiölle aiheutuneet lisäkulut sen johdosta, että hallitus joutuu käyttämään alan asiantuntijoita, esim. LVIS- ja vastaavien töiden osalta liittyen luvan antamiseen osakkaalle hänen ilmoittamalleen kunnossapito- / muutostyölle. Laskutus tapahtuu yleensä remonttivastauksen luvan antamisen yhteydessä tai myöhemmin, riippuen siitä, kuinka paljon kirjeenvaihtoa joudutaan asiasta käymään remontin aikana.
9. Taloyhtiö ei osallistu millään tavalla remontin kustannuksiin, ellei ao. taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä eikä remontin suunnitteluun, jonka toteutuksesta ja sisällöstä vastaa aina osakas.
10. Remontti jää kaikilta osin osakkaan vastuulle. Osakas on velvollinen selvittämään ostajalle suoritettujen remontin yksityiskohdat sekä remonttiin liittyvät vastuut. Sama velvoite koskee välittäjää tai muuta huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutuksen hoitanutta tahoa.
11. **Osakkaan tulee huolehtia, etteivät työt tarpeettomasti veny ja että saadaan lopputarkastus ripeästi suoritettua ja loppuraportti liitettyksi huoneistotietoihin. Valvojan tai taloyhtiön velvollisuuksiin ei kuulu osakkaan patistaminen hoitamaan remontti valmiiksi eikä lopputarkastuksen pyytäminen valvojalta, vaan lopputarkastuksen pyytää aina osakas tai tämän kirjallisesti valtuuttama henkilö/urakoitsija.**
12. Remontti ”roikkuu” keskeneräisenä kunnes valvoja on tehnyt siitä lopputarkastuspöytäkirjan (koskee valvottavia remonteja). Myös ei valvottavien remonttien valmistuminen on syytä ilmoittaa kirjallisesti osakkaan toimesta. Kodinkoneiden uusiminen ei edellytä ilmoitusta, poikkeuksena esim. sähköhella, sähkökiuas ja muut kiinteät asennukset, jotka edellyttävät valtuutetun asentajan käyttöä. Näistä tulee pyytää asennustodistus. **Osakekauppojen yhteydessä ilmenee usein sellaisia keskeneräisiä remonteja, joiden valmistumiset ovat jääneet ilmoittamatta ja näiden selvittämisestä aiheutuu runsaasti lisätyötä ja harmeja.**
13. Osakkaalle lähetetään taloyhtiön 1. vastauksen yhteydessä valvojan yhteystiedot sekä kerrotaan, tarvitaanko naapurien suostumusta vai ei.
14. **Ohjeistuksia ja sitovia määräyksiä ovat mm. alla mainitut:**
- 14.1. Rakennusjätteitä ei saa viedä taloyhtiön talousjätteisiin vaan ne on toimitettava Kujalaan kierrätyskeskukseen tai ongelmajätteet asianmukaisin ongelmajätepisteisiin.
- 14.2. Valtioneuvoston asetusta (798/2015), koskien asbestityön turvallisuutta sekä asbestitöitä koskevaa asbestilakia (684/2015) on myös noudatettava, (ote toimitetaan vastauksen yhteydessä niissä tapauksissa, joihin saattaa liittyä asbestia)
- 14.3. Vedeneristysohje RakMK, ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- 14.4. RIL 107-2012, (ote toimitetaan vastauksen yhteydessä niissä tapauksissa, joihin saattaa liittyä veden- ja kosteuden eristämiskysymyksiä).

Nämä ohjeiden otteet, ed. kohdat 14.2. ja 14.4. lähetetään automaattisesti taloyhtiön antaman vastauksen mukana sellaiseen remonttiin, jota nämä ohjeet koskevat.

Taloyhtiökohtaisesti voi olla erityisohjeita tai määräyksiä, jotka poikkeavat em. ohjeistuksista kohdat 1-14 joltain osin. Yhteistyöterveisin: Hallitus ja isännöitsijä.