

KUNNOSSAPITO-/MUUTOSTYÖILMOITUS TALOYHTIÖLLE

	Huoneiston muutostöistä
	Huoneiston kunnossapitotöistä (remontti)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen ilmoittamaan kaikista huoneistonsa

kunnossapito- tai muutostöistä. Taloyhtiöllä on lain vaatima velvollisuus valvoa ja

dokumentoida huoneistoissa suoritettuja kunnossapito- ja muutostöitä.

Muutostyöilmoitus tulee antaa isännöitsijälle riittävän ajoissa, vähintään yhtä (1) kuukautta

ennen töiden aloittamista. Remontin kustannuksista vastaa osakkeenomistaja. Taloyhtiölle

mahdollisesti kuuluvista/tulevista kustannuksista on sovittava erikseen taloyhtiön edustajan

kanssa.

	Olen tutustunut AOYL:n II osan 4 ja 5 lukuun koskien kunnossapito- ja muutostöitä
--	---

HUONEISTO

Taloyhtiön nimi	
Huoneisto	

OSAKAS

Osakkeenomistajan nimi			
Kotiosoite			
Postinumero		Toimipaikka	
Puh. kotiin		Puh.työhön	
Sähköpostiosoite			

Huom! Remonttia ei ole lupa aloittaa ennen taloyhtiön hallituksen hyväksyntää!

SUUNNITELTU TYÖ

Työn kohde	Eteinen	
	WC	
	Makuuhuone	
	Kylpyhuone	
	Olohuone	
	Sauna	
	Keittiö	
	Vaatehuone	

Yleiskuvaus työstä (töiden sisältö ja tavoitteet)	
---	--

Aikataulu	Aloitusaika: ____ . ____ / ____ Valmistumisaika: ____ . ____ / ____

TYÖN SUORITTAJA

Rakennustekniset työt

Urakoitsija		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh.	
Valvoja		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh.	
Suunnittelija		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh.	

LVI-tekniset työt

LVI-työt tulee suorittaa noudattaen ko. alan määräyksiä. Asentajalla tulee olla kaikki töissä tarvittavat luvat ja pätevyudet.

Urakoitsija		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh.	
Valvoja		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh.	
Suunnittelija		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh	

Sähkötyöt

Sähkötyöt tulee suorittaa noudattaen ko. alan määräyksiä. Asentajalla tulee olla kaikki töissä tarvittavat luvat ja pätevyudet. Sähköasennuksista tulee laatia käyttöönottotarkastuspöytäkirja, joka tulee toimittaa taloyhtiölle.

Urakoitsija		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh.	
Valvoja		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh.	
Suunnittelija		Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puh	

Vedeneristystyöt

Vedeneristäjällä tulee olla voimassa oleva VTT:n märkätila-asentajasertifikaatti tai materiaalitoimittajan todistus annetusta koulutuksesta käytettävälle tuotteelle.

Eristystyön tekijä		Y-tunnus	
Sertifikaatti tunnus		Puh	

Valvoja

Rakennuttaja (osakas) vastaa hankkeen työnjohdollisista tehtävistä sekä rakennuttajan ominaisuudessaan osaltaan työturvallisuudesta, kuten rakennustöiden turvallisuusmääräyksistä (Vnp. 629/94) määritetään. Jos rakennuttajan ammattitaito tai tietämys ei riitä ko. asioiden hoitamiseen, rakennuttajan tulee nimetä erikseen vastuuhenkilö vastaavaksi työnjohtajaksi.

Osakkaan asettama valvoja / työjohto		Y-tunnus	
Sähköposti		Puh	

Taloyhtiöllä on oikeus asettaa hankkeeseen oma valvoja, mikäli näkee sen tarpeelliseksi. Valvojan kustannuksista vastaa rakennuttaja. Valvojan käyttö/käyttämättä jättö ei poista tekijän vastuuta.

Remontissa on noudatettava hyvää rakennustapaa, tuotteiden valmistajien ohjeita, voimassa olevia lakeja ja asetuksia, valtioneuvoston sekä ministeriöiden päätöksiä sekä niihin verrattavia julkisoikeudellisia määräyksiä. Rakentamisessa on noudatettava myös Suomen rakentamismääräyskokoelman säädöksiä sekä RYL-normeja.

Rakennuttajan tulee huolehtia riittävästä työalueen ulkopuolisesta suojauksesta (esim. porraskäytävä). Työalueen ulkopuolelle leviävä pöly ja lika tulee poistaa viivytyksettä. työalueen ulkopuoliset kiinteistön alueet pidetään puhtaana päivittäisellä siivouksella.

Liitteet (työselitys, piirustukset yms.)		Työselitys

ALLEKIRJOITUS

Vakuutan edellä olevat tiedot oikeiksi sekä sitoudun noudattamaan edellä mainittuja ehtoja.

Paikka ja päiväys	
Allekirjoitus	
Nimenselvennys	

Palauta lomake täytettynä: Isännöinti-Pauna Oy, Myrskytie 21, 21600 PARAINEN tai isännöitsijän sähköpostiin: heli@isannointi-pauna.fi

ILMOITUKSEN KÄSITTELY

Ilmoitus vastaanotettu	
Ilmoituksen vastaanottaja	
Allekirjoitus	

Ilmoituksen käsittely		Hallituksen käsiteltävänä
		Vaatii teknisen asiantuntijan katselmuksen
		Vaatii osakkaalta lisäselvityksen
		Toimenpiteitä ei voida hyväksyä
		Hyväksyntä toimenpiteisin annettu
		seuraavilla ehdoilla:
Ilmoitettu osakkaalle	____.____/____	
		Sähköpostitse
		Puhelimitse

II OSA KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT

4 luku Kunnossapito

Yleiset säännökset

1 § Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä. Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 § Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään. Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen

ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.

3 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Kunnossapitotyön teettäminen

4 § Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistaja voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakkeenomistaja voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet. Kunnossapitotyöstä vastuussa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan on korvattava työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

5 § Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa:

- 1) jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä; ja
- 2) jos yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin

toimiin.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkeenomistajalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Yhtiön on korvattava osakkeenomistajalle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta

6 § Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen.

Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi kunnossapito- tai korjaustyö, jota ei voi siirtää aiheuttamatta vahinkoa tai haittaa.

Pykälän 1 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun yhtiö teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella 4 §:n nojalla.

Yhtiön edustajien oikeudesta päästä huoneistoon säädetään 8 luvun 1 §:ssä.

7 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa.

Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Yhtiö tai toinen

osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Pykälän 1, 2 ja 4 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistaja teettää kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella 4 tai 5 §:n nojalla.

8 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä.

9 § Kunnossapitotyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

10 § Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä

Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista. Tuomioistuin voi myös oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan sekä muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja, jos kunnossapitotyön toteuttaminen asetetuilla ehdoilla olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Sama koskee viranomaisluvan hakemista ja kunnossapitotyön ehtojen muuttamista silloin, kun osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön.

5 luku Muutostyöt

Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt

1 § Oikeus muutostyöhön osake-

huoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön sovelletaan, mitä tässä ja 2–8 §:ssä säädetään muutostyöstä. Tämän luvun säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaisa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.

Muutostyötä koskevien tietojen antamisesta isännöitsijäntodistuksessa säädetään 7 luvun 27 §:ssä ja yhtiön velvollisuudesta säilyttää muutosta koskevat tiedot 7 luvun 28 §:ssä.

Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 § Ilmoitus muutostyöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoituksen antamiseen tiedoksi toiselle osakkeenomistajalle, ilmoituksesta aiheutuvien kulujen korvaamiseen ja ilmoituksen sisältöön sovelletaan, mitä 4 luvun 7 §:n 2–4 momentissa säädetään kunnossapitotyötä koskevasta ilmoituksesta ja siitä aiheutuvien kulujen korvaamisesta.

3 § Suostumus muutostyöhön

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.

Jos suostumuksen antamisen jälkeen tai muutostyön aikana ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai

toisen osakkeenomistajan päätökseen asiassa, muutostyölle voidaan asettaa lisäehtoja tai se voidaan kieltää.

4 § Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä työn aloittamisen aikaisemmin.

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Saatuaan muutostyöilmoituksen on yhtiön tai toisen osakkeenomistajan viivytyksettä ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tai työn kieltämisestä taikka kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on annettava ilmoitus kannastaan kirjallisesti, jos osakkeenomistaja niin pyytää. Kielteinen päätös on perusteltava.

5 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa

Muutoksen toteuttamiseen liittyvään yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovelletaan 6 luvun säännöksiä yhtiökokouksen päätöksestä.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

6 § Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä

Jos yhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää muutoksen, tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen.

Tuomioistuin voi myös muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan antaman suostumuksen ehtoja ja oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan.

Tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jos sen kieltäminen tai toteuttaminen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamin ehdoin olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut

tarpeelliset ehdot.

7 § Muutostyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä 3, 5, 6 ja 8 §:ssä tarkoitettuja ehtoja noudattaen.

Yhtiön on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

8 § Muutostyö yhtiön tiloissa

Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi kustannuksellaan tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Muutostyötä koskeva hakemus on tehtävä etukäteen kirjallisesti hallitukselle.

Suostumukseen voidaan liittää ehtoja.

Muutostyötä ei saa aloittaa ilman yhtiön suostumusta.

Tällaiseen muutostyöhön ja työtä koskevien tietojen säilyttämiseen sovelletaan 1 §:n 2–5 momenttia, hakemuksen sisältöön, tiedoksi

antamiseen toiselle osakkeenomistajalle ja hakemuksen käsittelemisestä aiheutuviin kuluihin, mitä 2 §:ssä säädetään muutostyöilmoituksesta, muutostyön kieltämiseen ja lisäehtojen asettamiseen suostumuksen antamisen jälkeen 3 §:n 3 momenttia, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja tarvittavien lupien hakemiseen 5 §:ää sekä työn valvontaan 7 §:ää.

Tämän pykälän säännöksiä sovelletaan myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Yhtiön suorittamat muutostyöt

9 § Yhtiön uudistus ja muu muutostyö

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisesta yhtiön rakennuksen tai kiinteistön uudistuksesta tai muusta muutostyöstä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon.

Uudistusta koskevasta yhtiön päätöksestä säädetään 6 luvun 31–33 §:ssä.

Yhtiön on huolehdittava siitä, että uudistus tai muu muutostyö suoritetaan hyvän