

Huoneistoremontti-ilmoitukset

Ilmoitusten tekeminen ja käsittely

Uusi asunto-osakeyhtiölaki toi selkeyttä, avoimuutta ja pitkäjänteisyyttä taloyhtiön johtamiseen. **Uudella lailla pyritään edistämään suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiinteistön, rakennusten ja huoneistojen hoitoa sekä vähentää vesi-, home- ym. vahinkojen syntymistä.** Uudistus toi tullessaan myös lisää töitä taloyhtiöiden hallituksille ja isännöintiyritykselle.

Asunto-osakeyhtiönne hallitus on sopinut, että isännöintiyritys Pähkinähoito Oy hoitaa lain vaatimat:

- taloyhtiön muutostyörekisterin luomisen ja ylläpidon sekä
- osakkaiden huoneistoremonttien ilmoitusten käsittelyn ja valvonnan järjestämisen

Huoneistossa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on aina tehtävä kirjallinen ilmoitus taloyhtiön isännöintiyritykseen. Jos olet epävarma kuuluuko remontista ilmoittaa, kysy isännöintiyrityksestä ennen remontin aloittamista, onko suunniteltu remontti sellainen. Ilmoitukseen tulee liittää kaikki tarvittavat piirustukset, työselitykset ja tiedot käytettävistä materiaaleista.

Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, n. 1 kk ennen remontin aloittamista. Loma-aikoina on syytä varautua pidempiin käsittelyaikoihin (kesällä jopa 2 kk). Remonttia ei saa aloittaa ennen ilmoituksen käsittelyä ja luvan saantia. Pienet remontit käsitellään nopeasti, isommat vaativat pidemmän käsittelyajan.

Kaikki sellaiset remontit on ilmoitettava, jotka voivat vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin osiin, kuten kantaviin seinärakenteisiin, hormistoihin, sähköjohtoihin, lämmitys-, vesijohto- tai viemärijärjestelmään, vedeneristeisiin, vesikalusteisiin, ilmastointiin tai akustiikkaan.

Jos muutostyö vaikuttaa naapureihin, yhtiön/isännöitsijän tehtävänä on ilmoittaa ja kuulla suunnitellusta muutostyöstä heitä. Remontin tekijän kannattaa itsekkin aina ilmoittaa naapureille remontista ja työn mahdollisesti aiheuttamasta haitasta.

Remontti-ilmoitukset tulee tehdä kirjallisesti, jotta siihen liittyvät tiedot ja piirustukset voidaan säilyttää ja tallentaa, sillä huoneistoissa tehdyt remontit kirjataan myös isännöitsijäntodistukseen.

Nämä on aina ilmoitettava

- parketin asennus muovimaton tilalle (voi vaikuttaa askeläänien kuuluvuuteen tai edellyttää asbestin poistoa)
- wc:n, kylpyhuoneen, saunan remontointi, rakentaminen tai poistaminen (ei lauteet)
- keittiön allaskaappien vaihtaminen
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta
- hanan tai wc-istuimen vaihto
- hanan irrottaminen, veden katkaisemista edellyttävät työt
- kiinteiden sähköjohtojen asentaminen ja poistaminen
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: lämmitysjärjestelmään kuuluva lämmityspatteri tai lattialämmitys, integroitu liesi, liesikupu tai ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja
- parvekkeen lattian pinnoitteen vaihtaminen (saattaa vaikuttaa vesieristykseen)
- muutokset kantaviin väliseiniin
- muutokset ulko-oviin (esimerkiksi ovisilmän tai turvalukon asentaminen)
- kevyiden väliseiniä purkamisen, siirtämisen tai uusien rakentaminen, jos seinien sisällä kulkee sähkö- yms. johtoja

Tarkista isännöintiyrityksestä, pitääkö yhtiössasi ilmoittaa

- huoneiston lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen, esimerkiksi seinien levytys (saattaa vaikuttaa äänieristykseen ja kosteuden rakenteeseen siirtymiseen)
- liesituuletin (jos kuuluu ilmanvaihtojärjestelmään)

Näistä ei tarvitse ilmoittaa (jos olet epävarma, tarkista isännöintiyrityksestä)

- tapetointi ja maalaus
- taulujen kiinnittäminen
- keittiön yläkaappien vaihtaminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa
- huonekorkeuden laskeminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin
- kiinteiden kalusteiden, kuten eteiskaapistojen tai vaatekaapistojen rakentaminen tai poistaminen
- muiden kuin viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: jää-, pakastin- tai viileäkaappi, mikroaaltouuni, liesituuletin (esimerkiksi aktiivihiihellä toimiva, joka ei kuulu ilmanvaihtojärjestelmään)
- väliovien poistaminen
- vanhan parkettilattian vaihtaminen uuteen samantyyppiseen parkettilattiaan

Käsittelyn ja valvonnan kustannukset

Asunto-osakeyhtiö vastaa huoneiston remontti-ilmoituksen kirjaustoimista aiheutuvat kustannukset:

- jos remontti on laajuudeltaan pieni ja laadultaan yksinkertainen
- jos osakkaan tekemä ilmoitus on ohjeiden mukainen, sekä helposti ja nopeasti tarkistettavissa
- jos ilmoituksen liitteenä on tarvittavat työselostukset, piirustukset, ym. liitteet

Jos muutostyöilmoitus on puutteellinen tai vaatii lisäselvityksiä isännöintiyritykseltä, ilmoituksen täydennystä aiheutuvat kustannukset veloitetaan osakkaalta.

Remontin valvonnasta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakas, paitsi remontin yhteydessä tehtävien yhtiön vastuulla olevien töiden valvonta (esim. kosteusvauriot rakenteissa), joiden kustannuksista vastaa yhtiö. Remontti-ilmoitukset kannattaa tehdä huolella. Mikäli remontti-ilmoitus on puutteellinen ja siihen joudutaan pyytämään täydennyksiä ja lisäselvityksiä, tästä aiheutuvat kustannukset tulevat osakkaan maksettavaksi ja aloitusluvan saaminen viivästyy.

Tarvittaessa isännöintiyritys käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita. Hallitus on hyväksynyt palveluiden hinnoittelun ja laskutusperusteet. Remonttia suunnitellessaan osakkaan on hyvä varautua näihin kustannuksiin. Remontin valvontakulut ja mahdolliset lisäselvitysten käsittelykulut määräytyvät remontin laajuuden mukaan ja ne kannattaa varmistaa isännöitsijältä.

Muutostyölomake on liitteenä ja siitä saa tarvittaessa lisää isännöintiyrityksestä. Sähköinen ja ladattava versio ilmoituksesta löytyy Pähkinähoito Oy:n www-sivuilta.

Yhteistyöterveisin

Pähkinähoito Oy
puh. 010 424 8500
www.pahkinahoito.fi

Pähkinähoito Oy:n muutos ja korjaustöihin liittyvät palveluhinnat (sis. alv.):

- | | |
|--|----------------------------|
| • Tarkastuskäynti ja raportti, käyntikerta (1 h) | 86,80 € + matkakulut |
| • Selvitys- ym. laskutyö / h | 64,48 € + muut mahd. kulut |
| • Pohja- ym. kuvat / kpl | 12,40 € |
| • Muut valokopiot / kpl | 1,05 € |

Ulkopuolisen asiantuntijan suorittama tarkastuskäynti + raportti maksaa n. 150-250 € (sis. alv.) / kerta.

Huom!

Osakkaita ja asukkaita muistutetaan myös velvollisuudesta seurata huoneiston kuntoa, erityisesti vesi- ja viemäri- ja lämmityslaitteiden, sekä kosteiden tilojen. Osakas/asukas on velvollinen ilmoittamaan havaitsemistaan tai epäilemistään vioista ja vahingoista välittömästi isännöintiyritykseen.

Remontti-ilmoituksen käsittelyn työvaiheet

1. Ilmoituksen vastaanotto ja tarkistaminen

- Isännöitsijä kuittaa ilmoituksen vastaanotetuksi ja ilmoittaa alustavan käsittelyaikataulun sekä arvioidut käsittely- ja valvontakustannukset.
- Isännöitsijä kirjaa ilmoituksen rekisteriin.

2. Ilmoituksen käsittely

- Jos kyseessä on laaja ja/tai monimutkainen remontti ja ilmoitukseen perehtyminen vaatii aikaa ja mahdollisesti ulkopuolisen asiantuntijan käyttöä, nämä käsittelykulut peritään osakkaalta.
- Ilmoituksen tarkistaminen voi vaatia isännöitsijältä ja/tai ulkopuoliselta asiantuntijalta usean tunnin työpanoksen.
- Jos ilmoitus on puutteellinen, siihen pyydetään täydennyksiä. Täydennysten jälkeen ilmoitus käsitellään uudestaan.
- Osakkeenomistajaa neuvotaan puhelimesta tai sähköpostilla.

3. Naapureiden kuuleminen

- Ilmoituksen perusteella isännöitsijä arvioi, voiko remontista aiheutua naapureille haittaa.
- Tarvittaessa isännöitsijä tiedottaa remontista naapureille.
- Ennen kuin isännöitsijä vastaa osakkaalle, hän kuulee naapureita ja kokoaa mahdolliset naapureiden vaatimukset.
- Jos naapurille aiheutuu remontista kustannuksia, remontin tekijä vastaa myös näistä kustannuksista. Esimerkiksi jos naapuri joutuu tai on oikeutettu käyttämään asiantuntijaa omien haittojensa arvioimiseksi, remontin tekijä voi joutua maksamaan myös nämä asiantuntijan kulut.

4. Hallituksen käsittely

- Kaikki merkittävimmät remontit käsitellään hallituksessa. Pienempien muutostöiden aloittamiseen myös isännöitsijä voi myöntää luvan.
- Jos hallitus joutuu kokoontumaan vain käsitelläkseen muutostyöilmoitusta, kokouspalkkiot voidaan veloittaa osakkaalta.
- Jos asia käsitellään hallituksessa, isännöitsijä valmistelee asian, tekee päätösehdotuksen, kirjaa hallituksen päätöksen ja tiedottaa päätöksestä osakkaalle.

5. Ilmoitukseen vastaaminen

- Isännöitsijä antaa ilmoituksen tehneelle osakkaalle vastauksen, jossa annetaan lupa remontin aloittamiseen.
- Isännöitsijä tiedottaa ilmoituksesta hallitukselle
- Pieniä ja yksinkertaisia remontteja lukuun ottamatta isännöitsijä antaa vastauksen kirjallisena.
- Vastauksessa kerrotaan, mitä ehtoja yhtiö asettaa remontille.
- Tarvittaessa remontin suorittamisesta ja siihen liittyvistä velvoitteista laaditaan taloyhtiön ja osakkaan välille kirjallinen sopimus.

6. Huoneistoremontin valvonta

- Isännöitsijä järjestää remontille valvonnan.
- Valvoja on ulkopuolinen asiantuntija tai isännöintiyrityksen tekninen isännöitsijä. Myös isännöitsijä voi toimia valvojana tapauksesta riippuen.
- Valvonnan pelisäännöt on hyväksytty hallituksessa. Remontin laajuus ja laatu vaikuttavat valvonnan laajuuteen. Valvontaa ei ylimitoiteta.
- Käynti on vain yksi osa valvontatyötä. Käynnin lisäksi valvoja kirjoittaa raportin, mikä aiheuttaa vähintään yhtä paljon työtä kuin valvontakäynti. Lisäksi valvoja yleensä veloittaa matkat valvontakohteeseen.

7. Remontin jälkeiset toimenpiteet

- Osakas tai remontin tekijä ilmoittaa isännöitsijälle työn olevan valmis.
- Isännöitsijä varmistaa remontin valmistumisen ja valmistumisajan.
- Tarvittaessa suoritetaan lopputarkastus valvojan, asiantuntijan tai isännöitsijän toimesta.
- Isännöitsijä tarkastaa mahdolliset lopulliset asiakirjat ja kirjaa ne rekisteriin.