

OHJE OSAKKEENOMISTAJALLE HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUKSEN LAATIMISEKSI:

Taloyhtiön tiedot:

Taloyhtiön nimi:

Isännöitsijän nimi:

Osoite:

Puhelin/sähköpostiosoite:

Osakkaan tiedot:

Nimi

Osoite

Puhelin- ja sähköpostiosoite

Huoneisto, jossa toimenpide tehdään: (esim. A2)

SELVITYS TOTEUTETTAVASTA TYÖSTÄ

Kunnossapito- tai muutostyö:

Ilmoitusvelvollisuus koskee lähes kaikkia muita osakkaan suorittamia töitä paitsi maalaus- ja tapetointitöitä. Osakkaan ilmoituksen tulee sisältää selostus aiotusta työstä. Ilmoituksen tulee olla sisällöltään sellainen, että isännöitsijä tai hallitus pystyy ilmoituksen perusteella arvioimaan toteutettavan työn vaikutuksia yhtiön tai toisen osakkaan kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston osaan, huoneiston käyttämiseen tai kiinteistön ulkonäköön. Ilmoitusta täydennetään tarvittavilla liitteillä kuten suunnitelmilla, työtapaselostuksilla ja piirustuksilla.

Tähän merkitään esim. ”keittiön vesihanavan vaihto”, ”kylpyhuoneen kaakeleiden uusiminen vesieristeineen”, ”saunan rakentaminen vaatehuoneeseen”, ”olohuoneen muovimaton vaihtaminen parkettiin”.

Rakennustekniset työt:

Ilmoitetaan huoneistossa suoritettavat rakennustekniset työt. Esim. ”Kylpyhuoneesta poistetaan lattia- ja seinälaatat, vesieristys uusitaan X-vesieristysjärjestelmällä (ks. liitepiirros). Vesieriste ulotetaan lattian lisäksi seinille. Seinät vesieristetään lattiasta kattoon. Lattia ja seinät laatoitetaan.”

Rakennusteknisten töiden suorittaja, Y-tunnus, liite nro:

Ilmoitetaan urakoitsijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta www.ytj.fi.

Lämpö, -vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt:

Ilmoitetaan työt, joilla voi olla vaikutusta yhtiön rakennuksen lämmitys, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihtojärjestelmiin. Esim. lattiakaivon tai vesipisteen siirto kylpyhuoneessa tai vesi- ja viemärijohtojen uusiminen huoneistossa.

LVI-töiden suorittaja, Y-tunnus, liite nro:

Ilmoitetaan urakoitsijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta www.ytj.fi

Sähkötyöt:

Ilmoitetaan työt, joilla voi olla vaikutusta yhtiön rakennuksen sähköjärjestelmiin. Esim. huoneistoon lisätään pistorasioita ja tehdään sähköjohtoasennuksia sekä uusitaan huoneistokeskus.

Sähkötöiden suorittaja, Y-tunnus, liite nro

Ilmoitetaan urakoitsijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnuksen voi selvittää osoitteesta www.ytj.fi. Erityisesti sähkötöissä on varmistettava myös työtä suorittavan henkilön asennus pätevyys.

Osakkaan asettama valvoja/työnjohto:

Ilmoitetaan osakkaan oma valvoja tai työnjohtaja. Nimi ja/tai yritys ja ammatti. Osakkaan tulee huolehtia, että valvojalla ja työnjohtajalla on riittävä ammattitaito ja pätevyys.

Arvioitu aloituspvm. ja päättymispvm:

Ilmoitetaan osakkaan arvioima aloituspvm. ja remontin kesto.

Liitteenä olevat suunnitelmat ja piirustukset sekä työtapaselostukset

Luetellaan liitteet ja liitetään asiakirjat ilmoitukseen.

Työ viranomaisluvan alainen:

Ei

On a) Osakas hakee luvan yhtiön valtakirjalla
b) Yhtiö hakee luvan

Lupakustannuksista vastaa osakas.

TALOYHTIÖN LAUSUNTO**Ilmoitus otettu vastaan:**

Ilmoitetaan päivämäärä, jolloin yhtiön edustaja on vastaanottanut osakkaan ilmoituksen.

Pyydetään seuraavat lisäselvitykset (pvm., mihin mennessä):

Taloyhtiö ilmoittaa lisäselvitykset, jotka osakkaan tulee toimittaa. Esim. yhtiö edellyttää täydennystä puutteellisiin työtapaselostuksiin tai lvi-sunnitelmiin.

Taloyhtiö on ilmoittanut osakkaan työstä toiselle osakkaalle:

a) Ei

b) Kyllä Huoneisto/huoneistot nro:

Yhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa työstä sellaiselle yhtiön toiselle osakkaalle, jonka huoneiston osaan tai tilojen käyttöön toisen osakkaan työ voi vaikuttaa. Esim. lattiapinnoitteen muutoksesta tulee ilmoittaa alakerran osakkaalle.

Em. osakkaan asettamat ehdot kunnossapito- ja muutostyölle:

A) Ei

B) Asetetut ehdot

Toisella osakkaalla on oikeus asettaa työlle ehtoja työn aiheuttaman pysyvän haitan tai vahingon välttämiseksi. Yhtiön edustajien tulee valvonnassaan kiinnittää huomiota myös toisten osakkaiden etuun ja asettamiin ehtoihin.

Taloyhtiön edustajan lausunto:

Taloyhtiön isännöitsijä tai hallitus ilmoittaa kantansa osakkaan kunnossapito- ja muutostyöselvitykseen: Hyväksyykö yhtiö osakkaan ilmoituksen selvityksineen, asettaako yhtiö työlle ehtoja haitan tai vahingon välttämiseksi (esim. asennettavien putkien lisäeristäminen) tai

kieltääkö yhtiö osakkaan kunnossapito- ja muutostyön, edellyttääkö työ asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamista tai korvauksen suorittamista työn aiheuttamasta pysyvästä haitasta. Yhtiön asettamat ehdot tulisi olla tarpeellisia ja perusteltuja.

Ilmoituksen käsittely

Merkitään osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoitus selvityksineen käsitellyksi. Todetaan, voiko osakas aloittaa työn (noudattaen mahdollisesti asetettuja ehtoja) vai kielletäänkö työ.

a) Kyllä

b) Ei – yhtiön perustelu

Yhtiön tulee perustella kielteinen kantansa osakkaalle, esim. jos kunnossapito- ja muutostyö aiheuttaa suunnitellulla tavalla toteutettuna kohtuutonta haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tai työ ulottuu huoneiston ulkopuolelle.

Taloyhtiö käyttää asunto-osakeyhtiölain mukaista oikeuttaan valvoa työtä:

a) Ei

b) Kyllä

Taloyhtiölle kuuluvan valvontaoikeuden suorittaa

Merkitään yhtiön edustajan tai yhtiön käyttämän valvojan/yrityksen nimi.

Osakkaan ilmoituksesta ja työn valvonnasta aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset selvitys-, käsittely- ja valvontakustannukset kuuluvat osakkaalle.

Vaaditaan seuraavat tarkastukset (ilmoitetaan taloyhtiön edustajalle vähintään kaksi työpäivää aikaisemmin):

Ilmoitetaan työvaiheet, jotka yhtiö haluaa tarkastaa ja jotka osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle tarkastusten mahdollistamiseksi. Esim. vesieristyksen tarkastus. Osakkeenomistaja on velvollinen sallimaan yhtiön edustajalle pääsyn huoneistoonsa kunnossapito- ja muutostyön valvomiseksi.

OSAKKAAN TYÖ ON VALMIS JA TALOYHTIÖN TOIMESTA KATSELMOITU

Työ valmis ja taloyhtiön puolesta katselmoitu, pvm

Ilmoitetaan pvm, jolloin yhtiön edustaja on katselmoinut työn ja todennut osakkaan työn loppuunsaatetuksi. Huom! Yhtiön valvonta ei siirrä osakkaan vastuuta työn hyvän rakennustavan mukaisuudesta osakkaalta yhtiölle. Tässä kuvattu menettely ei myöskään sellaisenaan siirrä kunnossapitovastuuta suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä taloyhtiölle.

Paikka ja päivämäärä

Allekirjoitus ja nimen selvennys

Yhtiön isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitus.