

OHJEITA REMONTOINTIIN!

Heinäkuun 2010 alusta tuli voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki. Yksi merkittävimmistä kohdista, missä laki vaikuttaa asunto-osakeyhtiön asukkaiden toimintaan, on huoneistoremontit. Laki sisältää osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden omasta kunnossapito- ja muutostyöstä huoneistossa. Seuraavassa on tärkeimmät ohjeet kyseiseen työhön liittyen.

REMONTTIA SUUNNITELLAAN

Osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle huoneistoremonteista, jotka

- saattavat vaikuttaa kiinteistön rakenteisiin
- saattavat vaikuttaa naapurihuoneistoihin

Esimerkkejä kunnostustyistä, joista ilmoitus on ainakin tehtävä:

- kylpyhuoneen kunnostustyö, jos kosketaan vesieristeisiin eli uusitaan pintarakenteita tai jos kosketaan vesikalusteisiin tai vesi- ja viemärijohtoihin
- keittiön kunnostustyö, jos kosketaan vesikalusteisiin tai vesi- ja viemärijohtoihin
- kunnostustyö missä kosketaan äänen eristykseen
- kunnostustyö missä kosketaan sähkö- tai tietoliikennejohtoihin
- kunnostustyö missä kosketaan kantaviin rakenteisiin
- huoneiston muovimaton vaihtaminen esim. laminaattiin

Käytännössä siis ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jää sisustusremontit, missä ainoastaan suoritetaan maalaus- ja tapetointitöitä tai uusitaan huoneiston kiintokalusteita koskematta taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin LVIS – kalusteisiin.

Hyvä neuvo remonttia aloitettaessa on, jos et tiedä pitääkö ilmoitus tehdä, ota yhteys taloyhtiön isännöitsijään.

ILMOITUKSEN TEKO

Ilmoitus on tehtävä **KIRJALLISESTI** ennen remontin aloitusta taloyhtiön edustajalle (isännöitsijä).

Ilmoitukseen on liitettävä riittävät asiakirjat tehtävästä työstä (työselitys, piirustukset, ajankohta, tekijät ym.)

Isännöintitoimisto on laatinut ilmoitusta varten valmiin kaavakkeen, minkä voi sähköisesti lähettää kotisivuiltamme (www.kotkanisp.fi/lomakkeet) tai pyytää valmiin kaavakkeen toimistoltamme.

TYÖTÄ EI SAA ALOITTA ENNEN KUIN YHTIÖLLÄ ON OLLUT KOHTUULLINEN AIKA ILMOITUKSEN KÄSITTELYYN!

Osakkaalle lähetetään kirjallinen vastaus ilmoituksen käsittelystä, minkä yhteydessä ilmoitetaan vaatimukset mahdollisista lisäselvityksistä sekä mahdollisesta valvonnan järjestämisestä.

ASBESTI

Vuoden 2016 alussa tuli voimaan asbestilaki. Sen mukaan kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa kiinteistöissä täytyy aina tehdä asbestikartoitus. Tämä kartoitus on pakollinen ja sen kustannuksista vastaa osakas. Lisätietoja on erillisessä liitteessä.

KUNNOSTUSTYÖ ALKAA

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa kunnostustyötä eli hallitus on lain mukaan oikeutettu hankkimaan asiantuntevan valvojan kunnostustyöhön. Mikäli osakkaalla on käytettävissä oma, riittävän pätevyyden ja kokemuksen omaava ehdokas valvojaksi, voi hän esittää tätä yhtiön hyväksyttäväksi samassa kaavakkeessa missä ilmoitetaan kyseisestä remontista

Valvonnan kustannuksista vastaa aina osakas.

KUNNOSTUSTYÖ VALMIS

- valvoja toimittaa aina kirjallisen valvontaraportin taloyhtiölle
- taloyhtiö säilyttää osakkaiden ilmoitukset ja pitää niistä huoneistokohtaista kirjaa
- jatkossa huoneistokohtaisessa isännöitsijätodistuksessa on oltava mainittu myös uuden lain aikana tehdyt, ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvat, huoneistokohtaiset kunnostustyöt

MUISTA

- Kunnostustöissä on noudatettava aina hyvää rakennustapaa
- Työntekijöiden tulee olla riittävän ammattitaidon omaavia henkilöitä
- Ilmoittaa isännöintiin (puh. 0440 659 065), jos asunto on tyhjillään remontoinnin ajan (vesimaksut)