

Ilmoitus huoneiston muutostyöstä/korjaustöistä

Asunto-osakeyhtiölaki 5. luku 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.

Yhdessä läpi remontin

Olethan yhteydessä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa isännöintitoimistoomme kun suunnittelet remonttia tai kunnostustyötä hallinnoimaasi huoneistoon.

Haluamme olla apunasi jo suunnitteluvaiheessa ja auttaa sinua suunnittelemaan ja suoriutumaan aikataulussasi remontista sekä tekemään asiat hyvin ja oikein. Vastamme mielellämme puheluusi ja neuvomme sinua kysymyksissäsi.

Sinun ei tarvitse osata kaikkea ja pyrimme Comar:issa auttamaan Sinua osaltamme projektin aikana.

Voit kysyä meiltä myös sähkömies, putkimies, rakennesuunnittelu, haitta-ainenäytteenotto yms . palveluistamme.

Comar Oy

Puh: 020 741 0110

Aikataulu

Muutostyötä tehdessäsi sinun on hyvä varata riittävästi aikaa muutostyöilmoituksen käsittelyyn hallituksessa ja isännöintitoimistossa.

Jos suunnittelemasi vaati rakennuslupan pitää hallituksen käsitellä suunnitelmasi ja päättää asiasta hallituksenkokouksessa. Sen jälkeen voit lähteä hakemaan lupaa rakennusvalvonnasta.

Varaa aikaa myös mahdollisille rakenteiden kuivatukselle ja uusimiselle remontin edetessä.

Muista myös sopia ja varata ajoissa katselmuksset, tarkastukset ja kartoitukset yms. remonttiin liittyvät asiat.

Ennen purkutöiden aloitusta kohteessa suoritetaan aloituskatselmus joka sisältää pintakosteusmittauksen (kylpyhuone, wc).

Kohteessa pitää tehdä haitta-aine kartoitus esim. asbesti, ennen purkutöiden aloitusta.

Jos kohteessa löytyy asbestia pitää purkutyö suorittaa asbestipurkutyönä viranomaisluvan omaavan urakoitsijan toimesta, ei saa purkaa ilman lupaa!

Remonttia ei saa aloittaa ennen edellä mainittuja katselmuksia, näytteidenottoa ja niistä saatuja tuloksia, hallituksen sekä isännöitsijän lupaa.

COMAR OY

isännöintipalvelut

Mitä töitä ilmoitan ?

Alle on kerätty lista töistä mitä ilmoitetaan ja mitä ei.

Joissain yhtiöissä on erilaisia yhtiöjärjestyksiä ja päätöksiä asioista miten menetellään, varmista isännöitsijältäsi käytäntö yhtiössäsi.

Näistä töistä on ilmoitettava taloyhtiölle

- Kylpyhuoneremontti
- Saunaremontti tai uuden saunan rakentaminen
- Suihkukaapin, kalustesaanun, höyrykaapin tai poreammeen asennus
- Lämmityspatterin muutokset
- keittiöremontti
- välitilalaatoitukset. pöytätasojen vaihto
- muovimaton vaihto, haitta-aine kartoitus
- WC-istuimen uusiminen
- Vesihanojen muutokset
- Viemärointien muutokset
- Keittiön kaappien vaihtaminen
- Liesikuvun tai liesituulettimen asennus (Huom! Ei ilmanvaihtoon kytkemätön liesituuletin)
- Astianpesukoneen tai pyykinpesukoneen asennus (Huom! Ei märkätiloissa valmiisiin pesukoneliitäntöihin)
- Integroidun lieden tai lattialieden asennus
- Huoneiston väliseinien muutokset
- Lattiamateriaalin vaihto toisentyypiseksi
- Parketti-, laminaatti-, laattalattian uusiminen samantyyppiseksi
- Sähköpistorasioiden, -kytkimen ja -johdotuksien muutokset
- Puhelin-, TV-, tiedonsiirtorasioiden ja -johdotusten muutokset
- Sähkölämmityslaitteiden muutokset
- Tulisijojen muutokset
- Turvalukon asentaminen ulko-oveen
- Parvekkeen lattian tai sisäpintojen maalaus
- Parvekelasituksen tai markiisien asentaminen
- Muovimaton ja korkkilattian uusiminen samantyyppiseksi
- Valokatteen tai terassin rakentaminen
- Osakshallintaisilla piha-alueilla raja-aidan, pihavaraston, leikkimökin, pihavalaisimen rakentaminen tai asentaminen sekä puun tai raja-aidan istuttaminen

Näistä töistä ei ilmoiteta taloyhtiölle

- Tavallisista maalaus- ja tapetointityöt huoneiston sisällä
- Taulujen, ikkunautojen, listojen, verhotankojen yms. kiinnittämiset
- Kylmäkaappien ja pakastimien, valaisimien kytkentä sähköverkkoon, pistotulppa.
- Lattialiesien kytkentä olemassa olevaan liesirasiaan ellei yhtiö ole toisin ohjeistanut (**vaatii aina sähkömiehen ja osakkaan pyydettävä ja säilytettävä käyttöönottotarkastuspöytäkirja**)
- Saunan kiukaan uusiminen (**vaatii aina sähkömiehen. Osakkaan pyydettävä ja säilytettävä käyttöönottotarkastuspöytäkirja**)

COMAR OY

isännöintipalvelut

- Pyykinpesukone märkätilaan valmiisiin liitännöihin
- Sisäovien muutokset
- Ulko-ovien ovisilmät, varmuusketjut, saranatapit, murtosuojaraudat yms. oveen kiinnitettävät varusteet, (varmistaa isännöinnistä)
- Kaapistot ja komerot (muualla kuin keittiössä), Kiinteät komerot, ilmoitus yhtiölle
- Keittiön yläkaappi, jos ei vaikuta ilmanvaihtojärjestelmiin.
- Keittiön kaappien ovien uusiminen
- Parketilattian hionta
- Sälekaihtimien asentaminen
- Osakashallintaisella piha-alueella vähäiset istutukset

Huomioi myös mahdollisesti asbesti ja haitta-aineet ennen remontin aloittamista:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150798>

Remonttia ei saa aloittaa ennen kuin taloyhtiön hallitus on antanut luvan.

COMAR OY

isännöintipalvelut

Muutostyönumero _____

päivämäärä _____

Työn arvioitu alkamisajankohta

Työn arvioitu valmistumisajankohta

1. Taloyhtiö- ja yhteystiedot

Yhtiön nimi

Huoneiston osoite

Huoneiston osakas

Nimi.

Puh.

Sähköposti

Remontin yhteyshenkilö

Nimi

Osoite

Puh.

Sähköposti

Noudatamme Suomen Isännöintiliiton, Suomen Kiinteistöliiton, Suomen Kuluttajaliiton ja Oikeusministeriön huoneistokohtaisista muutostöistä antamaa yhteistä ohjeistusta. Muutostyöilmoituksen vastaanotosta ja tallentamisesta ei veloiteta erillistä käsittelymaksua. Mahdollisista ilmoituksen tai hankkeen aiheuttamista lisätöistä ja selvityksistä veloitetaan osakkaalta taloyhtiön sopimus hinnaston mukaisesti tuntiperusteisesti.

Taloyhtiön hanketta varten suorittama valvonta, katselmus, tarkastus, kokous tai vastaava lisätyöt veloitetaan osakkaalta.

2. Suunnittelijat, urakoitsijat, tekninen isännöitsijä ja sekä hankkeen valvoja

Pääsuunnittelija

Nimi

osoite

Puhelinnumero

Sähköposti

Y-tunnus

COMAR OY

isännöintipalvelut

LVI-suunnittelija

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Sähkösuunnittelija

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Rakennusurakoitsija

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Vesieristäjä

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus
Sertifikaatti
Tuotekohtainen sertifikaatti

LVI-urakoitsija

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Sähkö-urakoitsija

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

COMAR OY

isännöintipalvelut

Tekninen isännöitsijä

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Antenni-urakoitsija

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Valvoja

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Haitta-ainekartoitus

Nimi
osoite
Puhelinnumero
Sähköposti
Y-tunnus

Rakennuslupa

Numero _____

3. Kylpyhuoneen ja/tai saunankorjaustyö nykytilanne, työkuvaus, materiaaleista

Edellinen remontti tehty _____ vuonna.
Ei tiedossa _____

Todetut vauriot tai suoritettavat mittaukset

Tehtävät muutokset tiloissa:

Tyyppi:
Normaali kylpyhuone
Peltikylpyhuone
Sauna

COMAR OY

isännöintipalvelut

Lattia, kylpyhuone
Muovimatto
Laatta

Lattia, sauna
muovimatto
laatta
lattiakaivo
asennetaan uusi
tuuletusrako paneelien takana

Kiuas
sähkö
puu

Seinät
Laatta
Muovimatto
Pelti

Lattiakaivo
Muovi
Valurauta
uusittu vuonna _____

Kylpyamme
On/Ei
poistetaan
Wc istuin
Merkki
Uusitaan
Uuden tyyppi

3.1 LVI-työt

Muut LVI työt:
(työselite ja materiaaliselostus)
Erillinen liite

3.2 Purkutyöt

Kohteen purkaminen tulee suorittaa haitta-aine kartoituksessa löytyneiden vastausten mukaan.
Pölyn, hajun, tärinöiden hallinta toteutetaan niin ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle taloyhtiössä sovittavina aikoina.
Purkujätteet käsiteltävä oikein.
Lattiakaivon uusinta

COMAR OY

isännöintipalvelut

Kosteusmittaus ennen pinnoitusta sekä katselmus pidettävä ennen tasoitetyötä.

Tekninen isännöitsijä

Nimi

Päivämäärä

Ok

Tarvittavat kuivatukset ja tarkistukset

3.3 Tasoitetyöt

Vanha tasoitekerros on poistettava ja pohja käsiteltävä päälle tulevan vesieristysjärjestelmän ohjeistuksen mukaisesti.

Valmistaja

Tyyppi

parasta ennen päiväys tuotteissa

3.4 Vesieristys

HUOM! Vesieristys on tehtävä koko märkätilaan yhtenäisenä C2, myös seiniin koko alueelle. Selvitä ennakolta mitä taloyhtiössä on päätetty taloyhtiön mahdollisesta osallistumisesta vesieristeen uusimiskuluihin.

Mikäli taloyhtiö osallistuu vesieristeen uusimisen kustannuksiin, on tästä sovittava ennen töiden aloittamista.

Käytetty vesieriste

Valmistaja

parasta ennen päivä

Erillinen liite

Kulmavahvikkeet

Kaivon läpivientikappale

Hanojen ym. läpivientitiivistys

Vedeneristys tarkastus

Lattia mm päivä

Seinät mm päivä

Nostot

kaadot

läpiviennit

Hyväksytty

Lisätyöt

Loppukatselmus päivä

ok

Huomio.

3.5 Sähkötyöt

Tehtävät muutokset

Urakoitsija vastaa soveltuvien tuotteiden Ip-luokat ja vaadituista etäisyyksistä kohteessa ja sähköturvallisuus lakien noudattamisesta.

Kohteesta on toimitettava mittauspöytäkirja Sähköurakoitsijan toimesta

Pöytäkirja toimitettu

Valaisin mallit ja tyyppi

lattia lämmitys;

kaapelityyppi ja teho

Kiuas

Tyyppi

Erillinen liite

3.6 Keittiön korjaustyö

Kohteessa suoritettava haitta-aine kartoitus ennen purkutöiden suorittamista.

Keittiöön asennettava vesipisteen ympäristöön ja kaapistojen alle vedeneristys.

Vedeneristyksen valmistaja

Tyyppi

Parasta ennen päivä

Tekijä

Sähkölaitteet

Valaisimet

malli

Uuni

Merkki

Malli

Liesi

Malli

astianpesukone

putkien ja letkujen kytkennät

valuma-allas asennettu

Hana malli ja tyyppi

Johdotukset laitteille ja kytkennät.

Sähkökuvat

Mittauspöytäkirja toimitettu

Sähkömies

Putkimies

Tehtävät muutokset: (Erillinen liite)

COMAR OY

isännöintipalvelut

3.7 Muiden tilojen korjaustyö

Kohteessa suoritettava haitta-aine kartoitus ennen purkutöiden suorittamista, esim lattiamatot.

Tehtävät muutokset
(erillinen liite)

Sähkömies
Antenniurakoitsija

3.8 Arvio tehtävien remonti/muutostöiden vaikutuksesta taloyhtiön tai muiden osakkaiden käytössä olevien tilojen käyttöön

Remontin aikaiset tai remontin jälkeisen ajan haitat.

Kirjoita tähän:

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.

Rakennustyö tehdään noudattaen rakennusmääräyksiä ja hyvää rakennustapaa	x
Rakennustyö edellyttää rakennuslupaa	x
Rakennustyö tehdään noudattaen voimassa olevia määräyksiä, asetuksia ja asetuksia koskien asbestikartoitusta huoneistoremonteissa.	x
Osakkeen omistaja on vastuussa remontintekijöiden työstä ja vahingoista	x

Allekirjoituksella vakuutan, että

- Olen tutustunut tämän lomakkeen liitteenä oleviin otteisiin asunto-osakeyhtiölaista.
- Tehtävät muutostyöt tullaan tekemään tämän ilmoituksen mukaisesti.
- Olen tietoinen muutostyöilmoituksen aiheuttamien lisätöiden ja selvitysten maksuvelvollisuudesta ja työn valvonnan, mittauksen, tarkastusten ja näytteenottojen kustannusten maksuvelvoitteista.
- Töitä ei käynnistetä ennen ilmoituksen käsittelyä. Käsittelyaika voi olla hankkeesta ja ajankohdasta riippuen jopa viikkoja.

Osakkaan allekirjoitus

Osakkaan allekirjoitus
Paikka ja aika

COMAR OY

isännöintipalvelut

Tämän ilmoituksen liitteenä tulee tarvittaessa toimittaa piirustukset ja/tai muut suunnitelmat. Mikäli suunnitelmat toteutetaan työaikana toisin, kuin tässä ilmoituksessa on kerrottu, on osakkaalla velvollisuus toimittaa muutoksesta uusi ilmoitus ja päivitetty piirustukset.

Täytettyänne tämän lomakkeen tallentakaa se itsellenne myöhempää tarvetta varten. Mikäli ilmoitus on vajaa ja siihen tarvitaan lisäselvitystä, voidaan tallennettua ilmoitusta täydentää.

4.0 Tarkastukset (Tarkastaja täyttää)

Haitta-ainetarkastus pöytäkirja tarkastettu

Aloituskatselmus tilassa ja huomiot

Huomioitavaa

Purkukatselmus pidetty

Huomioitavaa

Pintakosteusmittaus tehty

Kuivatus

Kuivatusta ei tarvita

4.1 Märkätilat

Vesieristystarkastus pidetty

Ei huomautettavaa

Annettu korjauskehotus

Korjauskehotuksen sisältö

Erillinen liite

Jälkitarkastus pidetty

Ei huomautettavaa

Annettu korjauskehotus

Korjauskehotuksen sisältö

Erillinen liite

COMAR OY

isännöintipalvelut

4.2 Muut tarkastukset

Tarkastuksen sisältö

Tarkastus pidetty

Ei huomautettavaa

Annettu korjauskehotus

Korjauskehotuksen sisältö

Erillinen liite

Isännöitsijätoimiston merkinnät

Ilmoitus vastaanotettu

Pyydetty lisäselvitykset

Suunnitelmat hyväksytyt

Käsitelty hallituksen kokouksessa

Hankkeen ehdot

Yhtiö asettaa hankkeelle valvojan

kyllä

ei

Yhtiön valvojana toimii

Edellytettävät tarkastukset

(ilmoitetaan valvojalle vähintään kolme työpäivää aikaisemmin)

Ilmoituksen käsittelijä

Isännöitsijä

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja

Isännöitsijä taloyhtiön hallituksen valtuuttamana

Allekirjoitus

Allekirjoitus

Paikka ja aika

COMAR OY

isännöintipalvelut

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI 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-, kaasu-, 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 huoneistonosat 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.

COMAR OY

isännöintipalvelut

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 riittävyyttä

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.

COMAR OY

isännöintipalvelut

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 hakemaantarvittavan 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 osakehuoneistossa

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 luvunsäännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä

ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty

ennen asuntokauppalaisissa (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.

COMAR OY

isännöintipalvelut

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 asettamien ehtojen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla veloitettava 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.

COMAR OY

isännöintipalvelut

Tällaiseen muutostyöhön ja työtä koskevien tietojen säilyttämiseen sovelletaan 1 §:n 2–5 momenttia, hakemuksensisältöön, 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 rakennustavan mukaisesti.