

OHJEISTUS OSAKKAALLE HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUKSEN LAATIMISEKSI:

OSAKKAAN ILMOITUKSEN SISÄLTÖ:

Osakkaan kunnossapito- ja muutostyö

Taloyhtiön tiedot:

Taloyhtiön nimi:

Isännöitsijän nimi:

Osoite:

Puhelin/sähköpostiosoite:

Osakkaan tiedot:

Nimi

Osoite

Puhelin- ja sähköpostiosoite

Huoneisto, jossa toimenpide tehdään: (esim. A2)

Suunniteltu toimenpide/ kunnossapito- ja 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 toteutettava työn vaikutuksia yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen tai kiinteistön osiin tai kiinteistön ulkonäköön. Ilmoitusta täydennetään tarvittavilla liitteillä kuten suunnitelmilla, työtapaselostuksilla ja piirustuksilla.

Tässä ilmoitetaan esim. suihkusekoittimen vaihto, kylpyhuoneen kaakeleiden uusiminen vesieristeinen, kylpyhuoneen paikan muuttaminen, kylpyhuoneen pinnoitteiden uusiminen ja laajentaminen, 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.

Ilmoitetaan 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 tai kohdistetaan yhtiön rakennuksen lämmitys, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihtojärjestelmiin. Esim. lattiakaivon tai vesipisteen siirto kylpyhuoneessa tai vesi- ja viemärijohtojen uusiminen huoneistossa.

Ilmoitetaan em. 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 tai kohdistetaan yhtiön rakennuksen sähköjärjestelmiin. Esim. huoneistoon lisätään pistorasioita ja tehdään sähköjohtoasennuksia sekä uusitaan huoneistokeskus.

Ilmoitetaan em. sähkö töiden suorittaja, Y-tunnus, liite nro

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

Osakkaan asettama valvoja/työnjohto:

Ilmoitetaan osakkaan oma valvoja tai pätevätyöntekijä. Nimi ja/tai yritys ja ammatti. Esim. Lvi-insinööri Emmi Epätoivo, Insinööritoimisto Epätoivo Ky.

Arvioitu aloituspvm päätymispvm:

Ilmoitetaan osakkaan arvioima aloituspvm ja remontin mahdollinen kesto.

Ilmoituksen liitteenä olevat suunnitelmat ja piirustukset ja työtapaselostukset

Luetellaan liitteet ja liitetään asiakirjat ilmoitukseen.

Työ rakennusluvan alainen:

Ei

Kyllä

a) Osakas hakee luvan yhtiön valtakirjalla

b) Yhtiö hakee luvan

Lupakustannuksista vastaa osakas.

TALOYHTIÖN LAUSUNTO (VASTAUS) OSAKKAAN ILMOITUKSEEN

Osakkaan ilmoitus otettu vastaan:

Ilmoitetaan päivämäärä, jolloin yhtiön edustaja on vastaanottanut osakkaan ilmoituksen.

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 kieltäkö 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.

Pyydetään seuraavat lisäselvitykset (pvm, mihin mennessä):

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

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 muutos alakerran osakkaalle.

Onko edellä mainittu/mainitut toiset osakkaat asettaneet kunnossapito- ja muutostyölle ehtoja:

A) Ei

B) Kyllä 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.

Taloyhtiö käyttää asunto-osakeyhtiölain mukaisen valvontaoikeuden muutostyössä:

a) Kyllä

b) Ei

Taloyhtiölle kuuluvan valvontaoikeuden suorittaa (Osakkaan ilmoituksesta ja työn valvonnasta aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset selvitys- ja valvonta kustannukset kuuluvat osakkaalle):

Yhtiön edustajan tai yhtiön käyttämän valvojan/yrityksen nimi.

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

Taloyhtiö ilmoittaa 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.

Onko osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoitus selvityksineen taloyhtiön puolesta käsitelty ja osakas voi aloittaa työn:

a) Kyllä

b) Suunnitelmia ei ole hyväksytty – yhtiön perustelu

Yhtiö ilmoittaa, että se on käsitellyt osakkaan ilmoituksen. Yhtiön vastaus osakkaan ilmoitukseen ja ilmoittaa voiko osakas aloittaa ilmoittamansa kunnossapito- ja muutostyön.

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

OSAKKAAN TYÖ ON VALMIS JA TALOYHTIÖN TOIMESTA KATSELMOITU

Toimenpide valmis ja taloyhtiön puolesta katselmoitu, pvm

Ilmoitetaan pvm, jolloin yhtiön edustaja on katselmoinut työn ja todennut osakkaan työn loppuunsaatetuksi. Huom! Yhtiön valvonta ei siirrä vastuuta suoritetusta työstä yhtiölle. Yhtiön hyväksyntä ei siirrä kunnossapitovastuuta suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä työstä taloyhtiölle.

Aiheutuneet selvitys- ja valvontakustannukset

Yhtiön erittely valvonnasta ja erityisistä kustannuksista esim. Ivi-konsultin palkkio tai hallituksen palkkio, mikäli hallitus on erikseen kokoontunut käsittelemään osakkaan ilmoitusta.

Paikka ja päivämäärä

Allekirjoitus ja nimen selvennys

Yhtiön isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitus.