

OULUN LÄÄNIN KIINTEISTÖYHDISTYS

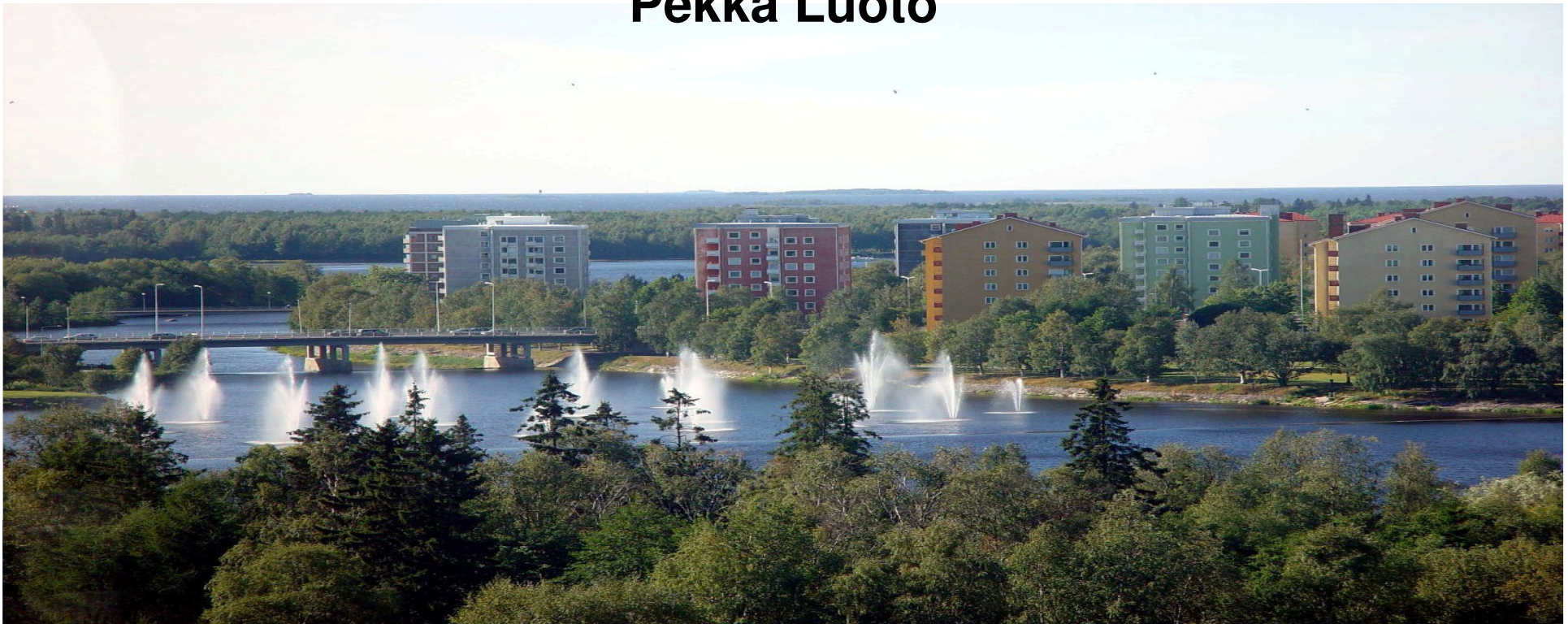
— Hyvän asumisen puolesta —

Uusi asunto-osakeyhtiölaki

Osakkeenomistajan remontit

Pakkalan Sali 2. 9 2010

Pekka Luoto



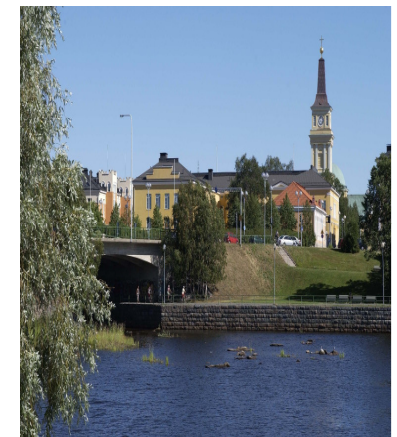
Uusien määräysten tavoitteita, miksi uudet määräykset ovat tarpeen?

- Koska asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen, sen tulee varmistua siitä, etteivät osakkeenomistajan remontit aiheuta vahinkoa yhtiön rakennukselle tai toiselle osakkaalle
- Varmistetaan, että työt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti, jolloin vahinkoriski alentuu tai jopa poistuu



Kirjallinen ilmoitus

- Ennen kuin osakkeenomistaja saa ryhtyä remonttitoihin, on siitä ilmoitettava kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoitukseen on liitettävä tarvittavat selvitykset



Ilmoituksen sisältö

- Sisällettävä kaikki sellaiset tiedot, joita tarvitaan sen varmistamiseksi, etteivät tehtävät työt aiheuta vahinkoa kiinteistölle, taloyhtiölle tai muille osakkaille

Sisältö riippuu työn vaativuudesta

- Urakoitsijat ja heidän yhteystiedot
- suunnitelmat, työselostukset
- aikataulu
- suunnittelijan yhteystiedot



Ilmoitusten käsittely

Yhtiö käsittelee ilmoitukset

- hyväksyykö yhtiö osakkaan ilmoituksen selvityksineen
- asettaako yhtiö työlle ehtoja haitan tai vahingon välttämiseksi
- kieltääkö yhtiö osakkaan muutostyön.
- onko remonteista ilmoitettava toiselle osakkaalle?
- edellyttääkö työ asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamista tai korvauksen suorittamista työn aiheuttamasta pysyvästä haitasta.

Huom!

- Yhtiön asettamat ehdot tulee olla tarpeellisia ja perusteltuja
- Ilmoitukset tulisi yleensä käsitellä kuukauden kuluessa



Ilmoituksesta aiheutuvat kustannukset

- Osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut
- Esimerkiksi isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille ilmoituksen käsittelemisen johdosta maksettava kokouspalkkio
- Tarpeelliset tarkastukset



Yhtiö voi antaa lisäehtoja

- **Yhtiöllä** että tietyissä tilanteissa myös **toisella osakkeenomistajalla** on oikeus asetta ehtoja, jotta voidaan varmistua siitä, että työt tulevat tehdyksi ammattitaitoisesti ja hyvän rakennustavan mukaisesti

Tyypillisiä ehtoja:

- Informointivelvollisuus yhtiölle töiden etenemisestä
- Valvojan pääsy huoneistoon
- Yhtiön on ilmoitettava ehdoista viipymättä

- Ehtojen tulee aina olla tarpeellisia ja perusteltuja.



Yhtiöllä (ja toisella osakkaalla) oikeus hankkia lisätietoja

- Yhtiöllä ja joissakin tilanteissa myös toisella osakkaalla voi olla oikeus hankkia perusteltuja lisäselvityksiä valitsemiltaan asiantuntijoilta
- Kustannukset maksaa remonttiin ryhtyvä osakkeenomistaja
- Turhia lisäselvityksiä ei saa vaatia.



Sertifiointia ei edellytetä

- Erityistä sertifiointia voidaan edellyttää vain sellaisissa töissä, joissa laki sitä edellyttää, esim. sähkötyöt
- Vedeneristykseen sertifikaattia laki ei ainakaan toistaiseksi edellytetä



Hallitus voi valtuuttaa isännöitsijän käsittelemään ilmoitukset

- Selvissä tapauksissa hallitus voi siirtää ilmoitusten käsittelyyn liittyvän toimivallan isännöitsijälle
- Isännöitsijän valtuutus on paikallaan, jos yhtiöllä on jo valmis kanta ko. remontteihin, tai
- jos yhtiö on teettänyt asiantuntijoilla valmiiksi tarpeeksi seikkaperäiset talokohtaiset mallisuunnitelmat.



Osakkeenomistajan vastuu omista remonteistaan

- Osakkeenomistajan vastuu kasvaa, kun todistustaakka kääntyy
- ”Osakkeenomistajaa koskevan tuottamustaolettaman mukaan osakkeenomistaja vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten rikkomisesta syntyneestä vahingosta, ellei hän osoita toimineensa huolellisesti”



VALVONTA

- Yhtiöllä on velvollisuus suorittaa tarpeellinen valvonta
- Yhtiö järjestää valvonnan, ei osakkeenomistaja
- Yhtiö maksaa myös valvontalaskut
- Yhtiöllä oikeus periä osakkaalta kohtuulliset valvontakustannukset (ei enempää kuin on itse maksanut)
- Valvonta ei poista osakkeenomistajan vastuuta

Yhtiön valvottava:

- osakkeenomistajan remontti suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta
- hyvän rakennustavan mukaisesti sekä
- noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja



Osakkeenomistajan pidettävä yhtiö ajan tasalla remontin edistymisestä

- Osakkeenomistajan on myötävaikutettava siihen, että yhtiöllä on mahdollisuus valvoa työn edistymistä
- Osakkeenomistajan vastuulla on muun muassa aikataulusta tiedottaminen yhtiölle, jotta sillä olisi mahdollisuus tehdä tarpeelliset katselmukset ja muutoinkin käyttää valvontaoikeuttaan kunkin merkityksellisen työvaiheen yhteydessä
- Osakkeenomistajan edun mukaista on huolehtia tästä tiedotusvelvollisuudesta, jotta turhia tarkastuskäyntejä ei tulisi ja valvontakustannukset pysyisivät kohtuullisina



Johdon vastuu valvonnan järjestämisestä

Lain esityöt:

- ”Mikäli valvontaa ei järjestetä, ja työstä aiheutuu vahinkoa, joka olisi voitu valvonnalla estää, hallituksen jäsenet ja isännöitsijä voivat joutua korvausvastuuseen yhtiölle aiheutuneesta vahingosta”



Oulun läänin

Kiinteistöyhdistys

Vesieristeiden, rakenteiden ja putkien ja muiden järjestelmien hyväksyminen yhtiön vastuulle

- Kunnossapitovastuut eivät siirry automaattisesti yhtiölle.
- **Kun remontti on valmis, yhtiön edustaja hyväksyy asennetut eristeet, putkistot, kaivot ja johdot on yhtiön vastuulle.**



Remontti-ilmoitusten säilyttäminen

- Hallituksen on ylläpidettävä **1.7. 2010 lähtien** luettelo a yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista
- **Osakkeenomistajalla** ja **välitysliikkeellä**, jolla toimeksiantosopimus, on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoaan koskevista ilmoituksista.
- Yhtiö saa periä jäljennöksistä yhtiön **hallituksen hyväksymät** kohtuulliset kulut
- Edellä mainitut tiedot on **ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa**



Pelisäännöt remontteihin

Miksi pelisäännöt tarpeen?

- Osapuolet tietävät miten toimia



Suunnitteluohjeet ja periaatteet

- Yhtiö voi esimerkiksi teettää pesuhuoneista perusselvitykset ja mallisuunnitelmat



Pelisäännöt/ ilmoitukset

- Yhtiössä sovitaan miten ilmoitetaan
- Mitä liitteitä ja selvityksiä erilaisissa remonteissa tulee esittää?
- Mitkä ilmoitukset käsittelee isännöitsijä, mitkä hallitus tai yhtiökokous?
- Missä tilanteissa yhtiö ilmoittaa toiselle osakkaalle (esim. parveke, kuistit ja terassit)
- Milloin on syytä pyytää lisäselvityksiä?
- Käsittelyaika, missä ajassa ilmoitukset käsitellään
- Milloin työt voidaan aloittaa?
- Miten osakkaalle ilmoitetaan?
- Mitkä työt voidaan kieltää (esim. sauna, jos virta ei riitä)
- Milloin muutokset on lisättävä yhtiöjärjestykseen?



Pelisäännöt valvontaan

- Mitä remonteja yhtiössä valvotaan, mitä ei valvota?
- Valvonnan käytännön järjestely

Esimerkiksi pesuhuoneremontti

- Isännöitsijä/ ulkopuolinen valvoja
- Mitkä työvaiheet tarkistetaan?

Esimerkiksi:

- Lähtötilanne
- Kun purkutyöt on tehty
- Kun seinät on vesieritetty
- Kun lattia on vesieristetty
- Kun työ on valmis, kaivon, putkien ja eristeiden kunnossapitovastuun otto yhtiölle
- Miten raportointi suoritetaan ja miten ne arkistoidaan



Kiitos

