

## **OSAKKAAN ILMOITUSVELVOLLISUUS YHTIÖLLE KUNNOSSAPITOTÖISTÄ**

Uuden Asunto-osakeyhtiölain tullessa voimaan 1.7.2010 alkaen, velvoitetaan osakkeenomistaja ilmoittamaan yhtiölle kunnossapitotyöstä (AOYL 5 luku 2 §: Ilmoitus muutostyöstä)

- joka saattaa vaikuttaa rakennuksen rakenteisiin tai naapurihuoneistoihin
- **kirjallisesti** etukäteen niin hyvissä ajoin, että yhtiön hallitus voi asian käsitellä ja että myös toisilla osakkeenomistajilla on riittävästi aikaa arvioida muutostyön vaikutuksia
- liitettävä ilmoitukseen asianmukaiset selvitykset

**Töitä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiö antaa luvan!**

Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa töitä. **Osakkeenomistaja on velvollinen korvaamaan asianmukaisesta valvonnasta tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset.**

Ilmoitus on tehtävä esimerkiksi kylpyhuone- tai keittiöremontista tai lattiamateriaalin vaihtamisesta (esim. muovimaton tilalle parketti- tai laminaattilattia). Tapetoinnista tai seinien maalaamisesta ei tarvitse ilmoittaa.

Ilmoituksen kunnossapitotöistä voi tehdä isännöitsijälle.

Ilmoituksesta olisi käytävä ilmi ainakin seuraavia asioita:

- remontin ajankohta ja arvioitu kesto
- puututaanko remontin yhteydessä yhtiön vastuulla oleviin johtoihin tai kanaviin: vesijohdot ja -kalusteet, viemärointi, sähkö- ja tietoliikennejohdot, ilmastointihormisto
- puututaanko rakenteisiin: esim. kosteiden tilojen vesieristeet, kantavat rakenteet, muut seinät, lattiat ja lattiapinnoitteet
- piha-alueet: puiden kaato ja istutus (yhtiön luvalla!), muut istutukset, piharakennelmat ym., katokset, aidat, grillikatokset, leikkimökit
- muut tarpeelliset tiedot remontista

Laajemmista kunnossapitotöistä on tehtävä myös muita vaadittavia selvityksiä: suunnitelmat, piirustukset, työselitykset ym. Tarvittaessa haetaan yhtiön toimesta (osakkeenomistajan kustannuksella) hankkeelle rakennuslupa viranomaisilta.

Hallitus nimeää tarvittaessa työlle yhtiön vastuuhenkilön ja valvojan.

Tarvittaessa on tehtyistä töistä toimitettava yhtiölle raportti, jossa mainitaan:

- luettelo tai selostus mitä tehtiin
- mitä yhtiön vastuulla olevia rakenteita ym. (esim. vesieristys) korjattiin tai uusittiin
- tuliko työn aikana ongelmia ja miten ne ratkaistiin (tieto yhtiölle jo työn aikana!)
- jouduttiinko poikkeamaan ilmoitetusta ja suunnitellusta (tieto yhtiölle jo työn aikana!)
- liitteeksi mahdolliset lopulliset piirustukset ja piirroukset

Rakennusjätettä ei saa laittaa yhtiön jäteastioihin! Osakkeenomistajan on hoidettava jätteet asianmukaisesti kaatopaikalle tai kierrätyskeskukseen.

**Kunnossapitotöissä on noudatettava hyvää rakennustapaa ja käytettävä ammattitaitoisia työntekijöitä.**