

## MUUTOSTYÖHAKEMUKSEN OHJE

1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että osakkaan on ilmoitettava yhtiölle kunnossapitotyöstä, joka saattaa vaikuttaa rakennuksen rakenteisiin tai naapurihuoneistoihin. Huoneiston muutostyöhakemus on tehtävä kirjallisesti hyvissä ajoin etukäteen ja siihen on liitettävä asianmukaiset selvitykset. Remontin suunnittelu onkin hyvä aloittaa tekemällä muutostyöilmoitus ja keskustelemalla asiasta isännöitsijän kanssa.

**On tärkeää huomioida, että muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin siihen on saatu kirjallinen lupa.**

Hakemus pitää täyttää huolellisesti. Puutteellisen hakemuksen käsittelystä voidaan ilmoittajalta periä lisämaksu.

Mikäli hakemuksesta löytyy puutteita, on ilmoittajan viipymättä täydennettävä hakemus tarvittavilta osin.

Hallitus käsittelee muutostyöhakemukset kokouksissaan. Jos muutostyöntekijä tarvitsee taloyhtiöltä luvan nopeasti, voidaan järjestää vain muutostyötä käsittelevä hallituksen kokous. Erikseen järjestetyn kokouksen kokouspalkkioista vastaa ylimääräisen hallituksen kokouksen vaatija.

Hallituksella on oikeus määrätä työlle valvoja, jonka kuluista vastaa osakas. Ammattimainen valvonta varmistaa, että korjaustyöt tehdään asianmukaisesti.

Muutostyön vaatiessa viranomaislupaa, taloyhtiö voi hakea lupaa itse, tai valtuuttaan osakkaan hakemaan luvan. Viranomaisluvan kustannuksista vastaa osakas.

Yhtiö voi asettaa työlle ehtoja, tai kieltää sen kokonaan, mikäli se aiheuttaa vahinkoa rakennukselle tai muuta haittaa.

Työ voidaan kieltää, mikäli osakkaan saavuttama hyöty arvioidaan pienemmäksi kuin taloyhtiölle tai muulle osakkaalle aiheutuva haitta.

Ilmoittajalle annetaan kirjallinen lupa, kun työt saa aloittaa. Muutostyöhakemus voidaan käsitellä vasta kun osakas on rekisteröity huoneiston omistajaksi.

Muutostyöilmoituksen käsittelystä voidaan veloittaa osakkaalta maksu.

---

Ilmoitusvelvollisuus koskee lähes kaikkia muita töitä paitsi tapetointia, maalausta, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä sekä kaappien muutoksia, jotka eivät vaikuta ilmanvaihtoon, vesieristykseen eikä viemäröintiin.

Mikäli olet epävarma ilmoitusvelvollisuudesta, ota yhteyttä isännöitsijään.

Ennen rakenteiden purkamista ja pintojen käsittelemistä täytyy olla tehtynä asbestikartoitus, jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1995.

Haitta-ainekartoituksesta täytyy pystyä esittämään kirjallinen selvitys.

Hyvää rakennustapaa täytyy noudattaa muutostyössä.

Erityistä huomiota pitää kiinnittää taloyhtiön vastuulla oleviin osiin, etteivät ne pääse rikkoutumaan. Mikäli jotain taloyhtiön vastuulle kuuluvaa rikkoutuu, osakas vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

Remontista aiheutuneet jätteet täytyy toimittaa asianmukaisesti jätteenkäsittelyalueelle. Rakennus- ja remonttijätteet eivät kuulu taloyhtiön jätepesteeseen. Taloyhtiö on velvollinen perimään jäteastioita väärinkäyttävältä aiheutuneet kulut.

Remontista aiheutuva pöly ja lika täytyy poistaa viivytyksettä. Yhteisten tilojen likaantumisen ja siivoamatta jättämisestä voi aiheutua kuluja muutostyön tehneelle osakkeenomistajalle.

Järjestyssääntöjä täytyy noudattaa remontinkin aikana.



Työn aiheuttaessa taloyhtiölle pysyviä lisäkustannuksia, on yhtiöllä oikeus saada korvaus muutostyön tehneeltä osakkeenomistajalta.

Laajat ja suuret muutostyöt, jotka vaikuttavat esimerkiksi kunnossapitovastuuseen, siirretään yhtiökokouksen päätettäväksi. Mikäli muutoksentekijä vaatii ylimääräistä yhtiökokousta, on hän vastuussa kokouksen kuluista.

Muutostyön vaatiessa yhtiöjärjestyksen muutoksen osakas vastaa aiheutuneista kuluista.

Osakkaiden tekemiä muutostöitä voidaan aina pitää huoneiston alkuperäistä tasoa korottavana, eikä muutostyön tarve aiheudu yhtiön puolelta. Koska kyseessä on osakkaan puolesta ja osakkaan omasta aloitteesta tehtävä tasoa korottava remontti, ei yhtiö ole velvollinen korvaamaan mitään muutostyöstä aiheutuvia kustannuksia.

Muutostyöstä ei saa aiheutua yhtiöön ja toisiin osakkeenomistajiin kohdistuvia kustannuksia. Muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat sen toteuttavan osakkeenomistajan maksettaviksi, olipa kyse muutostyön toteutuksesta aiheutuvista kuluista taikka muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista.

Osakkeenomistajalla on vastuu, että muutokset ovat hyvän rakennustavan mukaisia ja vastaavat rakentamiseen annettuja viranomais määräyksiä ja ohjeita. Korjaus- ja kunnossapitovastuu säilyy yhtiöllä niistä muutoksista, jotka eivät poikkea perustasosta. Taloyhtiö ei kuitenkaan ota vastuuta töistä, joista ei ole ilmoitettu ja hyväksytty lain vaatimalla tavalla.

Laki määrää muutoksessa noudatettavat säännöt, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan tarkentaa määräyksiä.

