

OSAKKAIDEN OMIEN MUUTOSTÖIDEN VALVONNASTA

- 1) 1.7.2010 astui voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki. Laki antaa osakkaalle oikeuden muuttaa asuntonsa sisällä myös sellaisia rakennusosia, joiden kunnossapitovastuu on taloyhtiöllä. Myös osakkaan muuttaman rakennusosan kunnossapitovastuu on edelleen taloyhtiöllä. Jos osakas on tehnyt muutostyössään virheen, sen korjausvastuu on osakkaalla. (Tämä ei siis ole kunnossapitoa) Vastuu loppuu kymmenen vuoden jälkeen, eikä se poistu asunnon myynnin yhteydessä. Nykyinen osakas ei ole vastuussa aikaisemman osakkaan virheestä.
- 2) Vaikka puhumme taloyhtiön luvasta, taloyhtiö ei voi kieltää osakkaan muutostyötä, jos se tapahtuu asunnon sisällä. Taloyhtiö voi kieltäytyä luvan antamisesta, kunnes osakas on esittänyt riittävät selvitykset sen varmistamiseksi, että työ on toteuttamiskelpoinen.
- 3) Isännöitsijätoimisto Jarmo Rantamäki Oy:n valvontajärjestelmä kohdistuu kohdan 1 kaltaisiin remontteihin. Valvontakäytäntömme on nyky muodossaan ollut voimassa jo vuodesta 2004 alkaen ja valvontakohteita on kertynyt jo noin 900 kpl.
- 4) Kaikista osakkaan tekemistä muutostöistä on suositeltavaa tehdä ilmoitus. Emme suorita valvontakäyntejä (ei synny kustannuksia), mikäli osakas esimerkiksi vaihtaa komeroita tai maalaa seiniä. Vaikka osakas tekee vain pintatöitä, joita siis ei taloyhtiön taholta valvota, niistä tulee ilmoittaa taloyhtiölle. Tähän on kaksi tärkeää syytä: Myös valvomaton pikkuremontti voi aiheuttaa ääntä tai pölyä, joka haittaa naapureita. Kun remontista on ilmoitettu, mahdollinen huomautus osataan osoittaa oikeaan osoitteeseen. Toiseksi uteliaat ihmiset saattavat kysyä hallituksen jäseneltä, kenelle pihalla seisovan keittiöliikkeen autosta kannetaan kalusteita. Hallituksen jäsenen on paljon helpompi elää, kun hän on saanut remontista tiedon etukäteen.
- 5) Pelkkää pintaremonttia koskeva ilmoitus kirjataan myös ylös ja siitä ilmoitetaan hallitukselle ja siihen vastataan. TÄMÄ TEHDÄÄN TÄYSIN VELOITUKSETTA. Asia myös mainitaan taloyhtiön luvan erityisehtojen viimeisessä kappaleessa. Näissäkin remonteissa osakkaalle tarjotaan mahdollisuutta tilata halutessaan tekniseltä isännöitsijältä valvontaa. Tilauksen jälkeen tapausta käsitellään aivan samoin, kuin kohdan 1 tyyppistä remonttia.

Jos kyseessä on valvottava remontti:

Osakas (rakennushankkeeseen ryhtyvä) vastaa:

- ilmoituksen vastaanottamisen ja sen käsittelyn- eli hankkeeseen tutustumisen ja erityisehtojen laatimisen kuluista. Hanke, joka vaatii viranomaisluvan, kuten rakennus- tai toimenpideluvan, saattaa joissain tapauksissa edellyttää selvitystyötä. Tästä veloitetään erikseen käytetyn ajan mukaan €/h
- valvontakäyntien, tarvittavien mittauksien ja valvontaraporttien laatimisen kuluista

Taloyhtiö vastaa:

- muutostyörekisterin ylläpidosta, asiakirjojen arkistoinnista ja merkinnästä isännöitsijäntodistukseen
- 6) Vuonna 2010 aloitettujen ja laskutettujen valvontakohteiden keskihinta on ollut 516 €. Tämä osoittaa, että valvontajärjestelmässämme on valvontaa pyritty aina rajaamaan vain oleellisiin rakennusvaiheisiin. Näin vältetään turhia valvontakäyntejä ja kustannuksia osakkaalle.