

HUONEISTOREMONTIT

Heinäkuussa 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain tärkeimpiä tavoitteita on rakennusten suunnitelmallinen hoito sekä informaation lisääminen rakennuksessa ja huoneistoissa tehdyistä ja suunnitelluista korjauksista sekä muutoksista.

Tämän ohjeen tarkoituksena on antaa pelisäännöt osakkaiden tekemille remontti- ja muutostöille, sekä taloyhtiön ja osakkaiden väliseen vastuunjakoon huoneiston kunnostuksesta.

Huoneistoremontit

Huoneistojen remonteista - ja muutostöistä on tehtävä taloyhtiölle, käytännössä isännöitsijälle kirjallinen ilmoitus ja pyytää lupa remontin tekemiseen. Tämä velvoite koskee kaikkia muita remonteja paitsi maalaustöitä ja esim. lattiapinnoitteiden vaihtoa.

Osa remonteista, esim. laajat kylpyhuoneremontit saattavat vaatia lisäksi myös rakennusluvan hakemista Helsingin kaupungilta. Ilmoituksen tulee sisältää kaikki muutokset (rakennustapaselitys) mitä asunnossa tehdään, sekä esim. ohjeellinen piirustus muutoksesta keittiökalusteiden sijoittelussa.

Taloyhtiö ei osallistu remontin kustannuksiin toimivien lvi- ja sähkölaitteiden osalta sillä perusteella että osakas haluaa vaihtaa ne uusin ulkonäkö- tai muista syistä, ei myöskään rakenteiden (esim. vesieristys) uusimiseen osakkaan aloittamassa remonteissa.

Luvan pyytäminen ja myöntäminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää kirjallisesti lupaa taloyhtiön hallitukselta. Lupa voidaan pyytää isännöintitoimiston kotisivuilla (www.kekälinen.fi/lomakkeet) olevalla kaavakkeella tai vapaa-muotoisesti. Mikäli lupaa ei myönnetä tai sille asetetaan muutos- tai muita ehtoja, niin siitä ilmoitetaan osakkaalle kirjallisesti.

Lupapyyntö:

Vähintään seuraavat seikat tulee lupapyyynnöstä selvittää.

- kuka remontin teettää, yhteystiedot
- urakoitsijoiden nimet ja yhteystiedot
- suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- valvojien nimet ja yhteystiedot
- mikäli remontti vaatii rakennusluvan, vastaavan työnjohtajan nimi ja yhteystiedot
- rakennustapaselitys (mitä tehdään)
- mahdolliset piirustukset
- remontin aikataulu
- miten työturvallisuusasiat on järjestetty
- selvitys työmaan jätehuollosta

Taloyhtiö voi määrätä remontin valvojaksi, osakkaan kustannuksella sellaisen rakennusalanammattilaisen, jonka osaaminen soveltuu ko. remontiin. Tavanomaiset vesieristystarkastukset ja muut vastaavat tarkastukset suorittaa isännöitsijä. Taloyhtiön suorittamasta valvonnasta huolimatta remontissa havaitut puutteet ja viat joko remontin aikana tai sen jälkeen eivät ole taloyhtiön vastuulla, eikä niitä voi siirtää taloyhtiön korjausvastuulle.

Taloyhtiön suorittama valvonta kohdistuu siihen, että työ toteutetaan hyvää rakennustapaa noudattaen. Kaikissa sähkö- ja LVI töissä edellytetään että urakoitsijoilla on luvat harjoittaa ko. toimintaa.

Muutostöiden dokumentointi

Kunkin huoneiston tietoihin tallennetaan kaikki ne remontit joille on lupa annettu, joten jatkossa ne näkyvät myös asuntoa koskevassa isännöitsijän-todistuksessa.

Isännöintitoimisto Kekälinen, ISA

Mikko Nissinen
toimitusjohtaja