

YLEISTÄ HUONEISTON MUUTOSTÖISTÄ

Osakkaan tulee AOYL 5. luvun 2§ mukaisesti ilmoittaa muutostyöstä kirjallisesti taloyhtiölle. Ilmoitus tulee tehdä käytännössä kaikista muista, paitsi maalaus ja tapetointitöistä. Työtä ei saa aloittaa, ennen kuin yhtiö on käsitellyt ilmoituksen. Ilmoitus toimitetaan isännöitsijälle alla mainittuun osoitteeseen. Ilmoituksen käsittelyä nopeuttaa, kun ilmoitus toimitetaan sähköpostitse.

Muutostyöstä aiheutuvien kustannusten osalta noudatetaan Suomen Isännöintiliiton, Suomen Kiinteistöliiton, Suomen Kuluttajaliiton ja Oikeusministeriön yhteisesti laatimaa, 13.12.2010 päivättyä, ohjetta ”Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta ja ilmoituksen käsittelystä perittävistä maksuista”. Isännöitsijätoimisto laskuttaa maksut voimassaolevan hinnastonsa mukaisesti.

Muita osakkaan maksettavaksi tulevia kustannuksia voi muutoksesta riippuen olla mm. suunnittelu- ja valvontakustannukset sekä tarvittaessa rakennus- tai toimenpidelupa-kustannukset.

Yhtiöllä on oikeus valvoa tehtävää muutostyötä. Osakas maksaa valvonnasta syntyvät kustannukset.

YLEISET EHDOT HUONEISTOMUUTOSTEN TEKEMISESTÄ

- Osakkaan tulee tiedottaa rakennustyöstä lähinaapureille (omassa taloyhtiössä).
- Muutostyö tulee tehdä rakennusmääräyksiä ja hyvää rakennustapaa noudattaen.
- Osakas vastaa tekemästään tai teettämästään muutos- ja korjaustyöstä siten, kuin asunto-osakeyhtiölain 4. ja 5. luvuissa määrätään.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599/asunto-osakeyhtiolaki>
- Osakkaan tulee toimittaa työn päätyttyä yhtiölle päivitetty huoneiston pohja-, LVI-rakenne ja sähkökuvat, joihin huoneistossa tehty muutokset on merkitty sekä vesieristystarkastus pöytäkirja ja sähköjärjestelmien käyttöönottopöytäkirja
- Sähkö- ja LVI-töitä saa suorittaa vain valtuutettu asennusliike.
- Osakas vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti muutostyöstä aiheutuneista suunnittelu- lupa- ja valvontakustannuksista.

Lisäksi osakasta muistutetaan, että osakkaan vastuuseen viitaten osakkaan kannattaa huomioida ainakin seuraavat:

- Teetettävästä työstä kannattaa sopia kirjallisesti. Pienurakkasopimus pohjan voi ostaa esim. <http://www.sopimuslomake.net/lomakkeet/RT80265>
- Tarkastaa, että urakoitsija on merkitty ALV- ja ennakonpidätysrekisteriin. Asian voi tarkistaa osoitteesta <http://www.ytj.fi/>
- Pyytää urakoitsijalta verovelkatodistus sekä todistukset sosiaaliturva- ja eläkemaksujen suorittamisesta.
- Pyytää urakoitsijalta todistus voimassa olevasta vastuuvakuutuksesta.

Yllämainittujen lisäksi taloyhtiö voi määritellä luvan myöntämisvaiheessa muutostyölle myös lisäehtoja.