

TÄYTTÖOHJEET

1. OSAKKAAN TIEDOT

2. SELVITYS TOTEUTETTAVASTA TYÖSTÄ

Kunnossapito- tai muutostyö:

Osakkaan ilmoituksen tulee sisältää selostus aiotusta työstä. Ilmoituksen tulee olla sisällöltään sellainen, että isännöitsijä tai hallitus pystyy ilmoituksen perusteella arvioimaan toteutettavan työn vaikutuksia yhtiön tai toisen osakkaan kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston osiin, huoneiston käyttämiseen tai kiinteistön ulkonäköön. Ilmoitusta täydennetään tarvittavilla liitteillä, kuten suunnitelmilla, työtapaselostuksilla ja piirustuksilla. Tähän merkitään esim. ”Keittiön vesihanavan vaihto”, ”Kylpyhuoneen kaakeleiden uusiminen vesieristeineen”.

Rakennustekniset työt

Ilmoitetaan huoneistossa suoritettavat rakennustekniset työt. Esim. ”Kylpyhuoneesta poistetaan lattia- ja seinälaatat ja vesieristys uusitaan X-vesieristysjärjestelmällä (ks. liitepiirros). Vesieriste ulotetaan lattian lisäksi seinille. Seinät vesieristetään lattiasta kattoon. Lattia ja seinät laatoitetaan.”

Suorittaja ja suunnittelija:

Ilmoitetaan urakoitsijan ja suunnittelijan nimi, osoite ja Y-tunnus.

Lämpö, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt

Ilmoitetaan työt, joilla voi olla vaikutusta yhtiön rakennuksen lämmitys-, vesi-, viemäri- tai ilmanvaihtojärjestelmiin. Esim. ”Kylpyhuoneen lattiakaivon/vesipisteen siirtäminen” tai ”Vesi- ja viemärijohtojen uusiminen huoneistossa”.

Suorittaja ja suunnittelija:

Ilmoitetaan urakoitsijan ja suunnittelijan nimi, osoite ja Y-tunnus.

Sähkötyöt

Ilmoitetaan työt, joilla voi olla vaikutusta yhtiön rakennuksen sähköjärjestelmiin. Esim. ”Huoneistossa lisätään pistorasioita ja asennetaan uusia sähköjohtoja” tai ”Huoneistokeskus uusitaan”.

Suorittaja ja suunnittelija:

Ilmoitetaan urakoitsijan ja suunnittelijan nimi, osoite ja y-tunnus. Sähkötöissä on varmistettava myös työtä suorittavan henkilön asennuspätevyys.

Osakkaan asettama valvoja/työnjohtaja

Ilmoitetaan osakkaan oman valvojan tai työnjohtajan nimi ja/tai yritys sekä ammatti. Rakennusluvan alaisissa töissä ilmoitetaan pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja. Osakkaan tulee huolehtia, että valvojalla ja työnjohtajalla on riittävä ammattitaito ja pätevyys.

Ilmoituksen liitteet sekä arvioitu aloitus- ja päättymispäivämäärä

Luetellaan iitteenä olevat suunnitelmat ja piirustukset sekä työtapaselostukset: Ilmoitetaan osakkaan arvioima työn aloitus- ja päättymispäivämäärä.

Työ viranomaisluvan alainen

Ilmoitetaan mahdollisen rakennus- tai muun viranomaisluvan hankintamenettely. Lupakustannuksista vastaa osakas.

Laadunvarmistus

Laadunvarmistussuunnitelmalla varmistetaan työn lopputuloksen hyvän rakennustavan mukaisuus. Se tulisi esittää etenkin viranomaislupaa vaativissa töissä. Merkitään, onko osakas toimittanut erillisen laadunvarmistussuunnitelman.

Osakkaan allekirjoitus

Paikka, pvm, allekirjoitus ja nimen selvennys

3. TALOYHTIÖN LAUSUNTO ILMOITUKSESTA

Ilmoitus otettu vastaan, pvm:

Ilmoitetaan päivämäärä, jolloin yhtiön edustaja on vastaanottanut osakkaan ilmoituksen.

Pyydetään seuraavat lisäselvitykset

Taloyhtiö ilmoittaa lisäselvitykset, jotka osakkaan tulee toimittaa (ARK, RAK, LVISA). Esim. ”Yhtiö edellyttää täydennystä puutteellisiin työtapaselostuksiin/lvi-suunnitelmiin”.

Taloyhtiö on ilmoittanut työstä toiselle osakkaalle

Yhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa työstä sellaiselle yhtiön toiselle osakkaalle, jonka huoneiston osaan tai tilojen käyttöön toisen osakkaan työ voi vaikuttaa. Esimerkiksi parketin asentamisesta tulee ilmoittaa alakerran osakkaalle.

Osakkaan/osakkaiden asettamat ehdot kunnossapito- ja muutostyölle

Toisella osakkaalla on oikeus asettaa työlle ehtoja työn aiheuttaman pysyvän haitan tai vahingon välttämiseksi. Yhtiön edustajien tulee valvonnassaan kiinnittää huomiota myös toisten osakkaiden etuun ja asettamiin ehtoihin.

Taloyhtiön edustajan lausunto ja allekirjoitus

Taloyhtiön isännöitsijä, hallitus tai taloyhtiön käyttämä asiantuntija ilmoittaa kantansa osakkaan kunnossapito- ja muutostyöselvitykseen. Hyväksyykö yhtiö osakkaan ilmoituksen selvityksineen, asettaako yhtiö työlle ehtoja haitan tai vahingon välttämiseksi (esim. velvoittaa lisäeristämään asennettavat putket) tai kieltäkö yhtiö osakkaan kunnossapito- ja muutostyön taikka edellyttääkö työ asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamista tai korvauksen suorittamista työn aiheuttamasta pysyvästä haitasta. Yhtiön asettamien ehtojen tulisi olla tarpeellisia ja perusteltuja.

Ilmoitus taloyhtiön puolesta hyväksytty

Merkitään osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoitus selvityksineen käsitellyksi. Todetaan, voiko osakas aloittaa työn (noudattaen mahdollisesti asetettuja ehtoja) vai kielletäänkö työ. Yhtiön tulee perustella kielteinen kantansa osakkaalle, esimerkiksi jos kunnossapito- ja muutostyö aiheuttaa suunnitellulla tavalla toteutettuna kohtuutonta haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tai työ ulottuu huoneiston ulkopuolelle.

Taloyhtiö käyttää asunto-osakeyhtiölain mukaista oikeuttaan valvoa työtä

Taloyhtiö voi omien asiantuntijoidensa avulla valvoa työn suoritusta.

Taloyhtiölle kuuluvan valvontaoikeuden suorittaa

Merkitään yhtiön edustajan tai yhtiön käyttämän valvojan/yrityksen nimi. Osakkaan ilmoituksesta ja työn valvonnasta aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset selvitys-, käsittely- ja valvontakustannukset kuuluvat osakkaalle. Huom! Yhtiön valvonta ei siirrä osakkaan vastuuta työn hyvän rakennustavan mukaisuudesta osakkaalta yhtiölle.

Vaaditaan seuraavat tarkastukset

Ilmoitetaan työvaiheet, jotka yhtiö haluaa tarkastaa ja jotka osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle tarkastusten mahdollistamiseksi. Esim. ”Vesieristyksen tarkastus”. Osakkeenomistaja on velvollinen sallimaan yhtiön edustajalle pääsyn huoneistoonsa kunnossapito- ja muutostyön valvomiseksi.

Taloyhtiön allekirjoitus

Paikka, pvm, yhtiön isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitus.

4. TYÖN VALMISTUMINEN JA KATSELMOINTI

Katselmukset:

Luetellaan tehdyt katselmukset päivämäärineen.

Työ valmis ja taloyhtiön puolesta katselmoitu, pvm:

Ilmoitetaan päivämäärä, jolloin yhtiön edustaja on katselmoinut osakkaan työn ja todennut sen loppuunsaatetuksi. Huom! Yhtiön valvonta ei siirrä osakkaan vastuuta työn hyvän rakennustavan mukaisuudesta osakkaalta yhtiölle. Tässä kuvattu menettely ei myöskään sellaisenaan siirrä kunnossapitovastuuta suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä taloyhtiölle.

Taloyhtiön allekirjoitus

Paikka, pvm, yhtiön isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitus.