

Osakasmuutosten valvonta asunto- osakeyhtiössä: toimijoiden pätevyys, suunnitelmien tarkastus ja arkistointi sekä töiden valvonta

2.12.2014 Jari Hännikäinen neuvontainsinööri



ASiantuntijat tukenasi

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Oikeus ja velvollisuus

1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on laaja oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan.

Lain mukaan osakas on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen yhtiölle töistä jotka kohdistuvat yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin / perusjärjestelmiin.

Osakkaan ilmoitus yhtiölle

Osakkaan kirjallisen ilmoituksen tulee olla riittävän kattava jotta yhtiön hallinto voi arvioida mitä huoneistossa tullaan tekemään.

Kirjallisen ilmoituksen lisäksi tulee sen liitteinä olla riittävä määrä piirustuksia, työselityksiä ja suunnitelmia joista selviää osakkaan hankkeen eri osapuolet, työn kulku, työn dokumentointi ja valvonta.



Yhtiön oikeudet ja velvollisuudet

Mikäli työsuoritusten kohteena on yhtiön vastuulla olevia rakennusosia tai perusjärjestelmiä, on yhtiön hallinnolla oikeus/velvollisuus tarkistaa etukäteen sille esitetyn kirjallisen osakasmuutosilmoituksen sisältö.

Ennakolta tarkistetaan suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden pätevyydet, suunnitelmien määräysten mukaisuus sekä osakkaan muutostyön riittävän dokumentoinnin ja valvonnan määrä.

Yhtiön oikeudet ja velvollisuudet

Mikäli yhtiön hallinnolla ei ole riittävää ammattitaitoa / kykyä tarkistaa osallisten pätevyyksiä, suunnitelmien sisältöä tai osakkaan kirjallisen muutostyöilmoituksen sisältöä, voi se käyttää tähän ulkopuolista asiantuntijaa osakkaan kustannuksella, kuitenkin kohtuullisin kuluin.



Yhtiön oikeudet ja velvollisuudet

Mikäli osakkaan muutostyöt kohdistuvat yhtiön vastuulla oleviin rakennusosiin, rakenteisiin tai perusjärjestelmiin, on yhtiöllä myöskin oikeus asettaa osakasmuutostyölle ulkopuolinen yhtiön valvoja, osakkaan kustannuksella, kuitenkin kohtuullisin kuluin.

Toimijoiden pätevyyden tarkistus

- ✓ **Suunnittelijat:** erityisalojen suunnittelijoiden pätevyydet, maankäyttö- ja rakennuslain sekä SRMK:n mukaisesti, (ARK-, RAK-, LVISA- suunnittelijat).
- ✓ **Urakoitsijat:** erityisalojen urakoitsijoiden pätevyydet (terveydelle ja turvallisuudelle vaaralliset aineet, sähköasennukset, KVV -asennukset, kylmälaiteasennukset)
- ✓ **Työnjohto:** vastaava- / KVV –työnjohtaja, maankäyttö- ja rakennuslain sekä SRMK:n mukaisesti (riittävä koulutus ja kokemus)
- ✓ **Osakkaan valvoja:** maankäyttö ja rakennuslain sekä SRMK:n mukaisesti (riittävä koulutus ja kokemus)

Suunnitelmien sisältö ja arkistointi

Annettava riittävän yksityiskohtainen ja selkeä kuva siitä mitä töitä huoneistossa tehdään, mitä materiaaleja käytetään, mitä työtekniikoita käytetään, millä dimensioilla tms. asennetaan, eli erityisalojen suunnitelmat (ARK-, RAK-, LVISA) sekä työselitykset sillä tasolla että yhtiön hallinnolle selviää kokonaisuus, sekä myös osakasmuutostyön työnaikaiset muutokset ennakkosuunnitelmiin ("RAM") tulevat luovutetuiksi yhtiölle myöhempää arkistointia varten

Yhtiön lausunto ja suostumus

Osakkaan muutostyöilmoitus liitteineen,
käsitellään hallituksessa ja annetaan lausunto
sekä mahdollinen suostumus.

Ohjeistus/normit/”hyvä rakennustapa”:
Rakennustietosäätiö (RT-, KH-, LVI- sekä Ratu-
kortit), RIL: julkaisut, tuotevalmistajien ohjeet.

**As Oy-laki ja yhtiöjärjestys, sekä
Kiinteistöalan kustannus Oy:**
”Kunnossapito- ja muutostyöt, Osakkaan
opas” ja ”Taloyhtiön vastuunjakotaulukko”

Osakasmuutostyön valvonta

Osakkaan oma valvoja, suositellaan aina, mutta ei ”pakollista”. Lähinnä valvomaan niitä ”esteettisiä”/laadullisia seikkoja mitä yhtiön asettama valvoja ei välttämättä valvo. Työmaapäiväkirja tms. tai vastaava johon ennenkaikkea peittyvät työsuoritukset merkitään tarkastajan nimikirjoituksin päivämäärineen. Yhtiön valvonnan täytyy perustua tarpeellisuuteen joka tällöin edellyttää valvontakäyntejä/-katselmuksia joista tehdään kirjallinen dokumentaatio. Valvonnan kulut taas ”kohtuullisia” urakan kuluihin nähden.

Osakasmuutosdokumenttien arkistointi

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallituksen on ylläpidettävä osakehuoneistokohtaista luetteloa osakasmuutostyöilmoituksista liitedokumentteineen. Näitä ilmoituksia on säilytettävä luotettavalla tavalla koko yhtiön toiminnan ajan. Osakkailla on oikeus saada jäljennös omaa huoneistoaan koskevista muutostyöilmoituksista liitteineen.



Osakasmuutoshankkeet: tyypillisimmät tapaukset

1. Tapetointi ja maalaus: ei ilmoitusta / ei valvontaa
2. Lattianpäällysteen vaihto:
ilmoitus/opastus/ehdollisuus/ei valvontaa (EU-
alue/valmistajan ohjeet)
3. Sekoittajan vaihdot tms.
:ilmoitus/tyyppihyväksyntä/asentajan pätevyys
("laskun" kopio)
4. Keittiöremontti: ilmoitus/opastus/asentajien
pätevyys/dokumentointi (mahdollinen valvonta / LVIS
-työt)
5. Märkätilaremontti: ilmoitus/opastus/asentajien
pätevyys/valvonta/dokumentointi
6. Käyttötarkoituksen muutos / rakennuslupaprojektit:
ilmoitus/pätevyydet/valvonta/dokumentointi



Osakasmuutosten valvonta asunto- osakeyhtiössä: toimijoiden pätevyys, suunnitelmien tarkastus ja arkistointi sekä töiden valvonta

2.12.2014 Jari Hännikäinen neuvontainsinööri



KIITOS!

JÄSENYYS KANNATTA



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa