

RakVV

Ajankohtaiskatsaus

17.2.2016

Kai Haarma
Toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

ASiantuntijat tukenasi

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA



Kiinteistöliitto Uusimaa

- ✓ Kiinteistöliiton suurin aluejärjestö
- ✓ 10 500 jäsentä
- ✓ Jäsenistö pääosin asunto-osakeyhtiöitä
- ✓ Toimii koko Uudenmaan alueella, suurin osa jäsenistöstä Helsingistä

YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU

- ✓ Yhtiöjärjestysmääräykset huomioitava
- ✓ Huoneistojen ulkopuoliset osat
- ✓ Huoneiston sisällä
 - ✓ rakenteet ja eristeet
 - ✓ perusjärjestelmät
- ✓ sisäosat, kun vahingoittuvat
 - ✓ rakenteen vian tai
 - ✓ yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi

Osakkaan kunnossapitovastuu

- ✓ Osakas vastaa:
 - ✓ Osakehuoneiston sisäosat
 - ✓ Pinnoitteet kuten tapetit ja parketit
 - ✓ huoneiston sisäpuoliset laitteet
 - ✓ Esim. kiuas, liesi, liesituuletin, kodinkoneet verkko
 - ✓ Kalusteet
- ✓ Yhtiö vastaa
 - ✓ Lähes kaikesta muusta

Vastuunjakotaulukko

- ✓ Tarkempi vastuunjaon määrittely



ERITYISTILANTEET

- ✓ Paikkakorjauksen hyväksyttävyys?
- ✓ Osakkaiden "erikoisrakenteet", sisustukselliset lisäykset ym.
 - ✓ Korjausvastuu ja lisäkustannukset osakkaalle
- ✓ yhtiön vastuu ulottuu vain yhtiön perustasoon saakka

OSAKKAAN MUUTOSTYÖT

- ✓ Lähtökohtainen oikeus tehdä haluamiaan muutostöitä
 - ✓ Vain osakashallinnassa olevissa tiloissa
 - ✓ Ulkopuolella **aina** luvanvarainen
- ✓ Velvollisuus **ilmoittaa** yhtiölle muutos- ja kunnossapitotöistä
- ✓ Ilmoitus tehtävä hallitukselle tai isännöitsijälle
 - ✓ Etukäteen kirjallisesti
 - ✓ Kun työ voi vaikuttaa yhtiön vastuulla olevaan rakennuksen tai huoneiston osaan
 - ✓ toisen osakkeenomistajaan huoneistoon

OSAKKAAN ILMOITUS-VELVOLLISUUS

- ✓ Annettava riittävä selvitys työn laadusta ja laajuudesta
 - ✓ Esim. suunnitelmat, työselitys, ajankohdat
- ✓ Ilmoitus käsiteltävä viivytyksettä
- ✓ Osakkaalle ilmoitettava
 - ✓ ilmoituksen käsittelyajasta, mahdollisista ehdoista, kieltämisestä
- ✓ Yhtiön päätös kirjallisesti, jos osakas pyytää
 - ✓ Kieltävä päätös perusteltava

VALVONTA

- ✓ Yhtiöllä *oikeus* valvoa, että työt suoritetaan
 - ✓ Rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaan
- ✓ Yhtiön *huolehdittava*, että valvonta on riittävällä tavalla järjestetty
 - ✓ Yhtiön ja muiden osakkaiden etu
 - ✓ Asetettujen ehtojen täyttyminen
 - ✓ Osakkaalla myötävaikutusvelvollisuus
- ✓ Osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista
 - ✓ Asiantuntijan käyttö, katselmukset, ylimääräiset hallinnolliset kulut

ILMOITUSTEN SÄILYTTÄMINEN

- ✓ Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset
- ✓ Hallitus huolehtii, että ylläpidetään luetteloa
 - ✓ Osakehuoneistokohtaisesti
- ✓ Säilytettävä luotettavalla tavalla
- ✓ Oikeus saada jäljennös
 - ✓ Huoneiston osakkaalla
 - ✓ Välittäjällä, jolla voimassa oleva ko. osakkeita koskeva myynti- tai vuokraustoimeksianto
- ✓ Ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa

- ✓ pesukoneen poistoputki oli asennettu väärin, ja siitä oli aiheutunut huoneistossa myöhemmin ilmennyt kosteusvaurio
- ✓ HO: kylpyhuoneremontin tehneiden ei näytetty toimineen huolimattomasti valitessaan remontintekijän ja teettäessään remonttia
 - ✓ Asunto-osakeyhtiöllä näyttötaakka osakkaan huolimattomuudesta

Mistä tietoa?

- ✓ www.kiinteistoliitto.fi/uusimaa
- ✓ www.taloyhtio.net
- ✓ www.youtube.com/user/Kiinteistoliitto
- ✓ <https://www.kiinkust.fi/>
 - ✓ www.ekurssi.fi