

Asbestilaki 1.1.2016

Taloyhtiöiden kylpyhuoneissa on otettujen näytteiden perusteella todettu olevan asbestia seinä- ja lattialaatoitusten laasteissa. Muovimatoissa ja liimoissa (kh, wc, k, oh) ei asbestia ole toistaiseksi todettu, mutta on todennäköistä, että joissakin yhtiöissä/linjoissa on asbestia sisältävää materiaalia.

1.1.2016 voimaan tulevasta asbestilain muutoksesta (684/2015) johtuen kaikissa jatkossa tehtävissä huoneistoremonteissa on tehtävä asbestikartoitus ennen työn aloittamista. Remonttien yhteydessä tehtävät purkutyöt tulee tehdä ns. pölyttömänä purkutyönä eli asbestipurkutyönä. Uusien määräysten noudattamista valvoo mm. aluehallintovirasto. Noudattamatta jättämisestä seuraavat sanktiot ovat suuremmat kuin työn oikein tekemisen kustannukset.

Asbestipurkutyöstä on toimitettava ennakoilmoitus vähintään seitsemän vuorokautta ennen työn aloittamista työsuojeluviranomaiselle (Länsi-Suomen aluehallintovirasto). Purkutyötä voi tehdä vain purkutyöhön oikeutettu henkilö/yritys. Lakiuudistuksen tarkoituksena on selkeyttää asbestia koskevaa sääntelyä, saattaa sääntely laintasoiseksi ja parantaa asbestityön turvallisuutta.

Kustannukset osakkaan teettämissä korjauksissa tulevat osakkaalle kartoituksen ja purkutyön osalta.

ILMOITUS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- TAI MUUTOSTYÖSTÄ

TALO JA YHTEYSTIEDOT	Taloyhtiön nimi		
	Asunnon omistaja (nimi, osoite, puhelin ja sähköpostiosoite)	Yhteyshenkilö, jos muu kuin omistaja (nimi, osoite, puhelin ja sähköpostiosoite)	
HUONEISTO	Huoneisto, jossa muutos tehdään		
LAJI	<input type="checkbox"/> Kunnossapitotyö <input type="checkbox"/> Muutostyö		
TILAT	Rastita huoneet/tilat, joissa työ tehdään <input type="checkbox"/> Kylpyhuone/märkätila <input type="checkbox"/> Erillinen WC-tila <input type="checkbox"/> Keittiö/keittokomero <input type="checkbox"/> Olohuone <input type="checkbox"/> Makuuhuone <input type="checkbox"/> Eteinen/halli <input type="checkbox"/> Parveke <input type="checkbox"/> Muu tila		
SELVITYS	Selvitys suunnitellusta työstä. Jatka tarvittaessa lisäsivulla. Liitä tarvittavat liitteet.		
AJANKOHTA	Arvioitu alkamisajankohta	Arvioitu työn kesto tai valmistumisaika	
SUORITTAJAT	Työn suorittaja/pääurakoitsija	Nimi	Y-tunnus tai Hetu
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
	LVI-asentaja	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
	Sähköasentaja	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
	Vesieristäjä	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	VTT:n sertifikaationro
	Asbestityöt	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	

SUUNNITTELIJAT	Pääsuunnittelija	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
	Muu suunnittelija	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
EHDOTUS VALVOJAKSI	Valvoja	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
LISÄTIETOJA	Esimerkiksi selvitys käytettävistä materiaaleista/laitteiden mallinumero, ellei muualta selviä.		
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	Päiväys	Osakkaan allekirjoitus ja nimen selvennys	

LIITTEET

- Työselostus
 Piirustuksia
 Valokuvia
 Rakennuslupa
 Muita liitteitä:

Yhtiön toimesta tehtävät kylpyhuoneiden remonttien tarkastus- ja valvontakäyntien veloitus on 60€ (sis. alv).
Muiden remonttien osalta tarvittaessa valvontakäynti 21€/kerta (sis.alv).
Käynnit laskutetaan osakkaalta remontin valmistuttua.

ISÄNNÖITSIJÄ-TOIMISTON MERKINNÄT	Ilmoitus vastaanotettu	Suunnitelma hyväksytty	
	Lisätietoja		
	Valvojaksi hyväksytty (nimi ja yhteystiedot)		
	Päiväys	Allekirjoitus ja nimenselvennys	

ILMOITUS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- TAI MUUTOSTYÖSTÄ

TÄYTTÖOHJE

Osakkeenomistajan tulee täyttää ja allekirjoittaa tämä lomake omalta osaltaan kahtena kappaleena ja toimittaa lomakkeet taloyhtiön edustajalle hyvissä ajoin ennen kunnossapito- tai muutostyöhön ryhtymistä. Taloyhtiön edustajan täytettyä ja allekirjoitettua lomakkeet taloyhtiön osalta, taloyhtiön edustaja antaa toisen lomakkeista osakkeenomistajalle ja arkistoi toisen.

Kunnossapitotyötä koskevia säännöksiä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 4 luvun mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava huoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että kunnossapitotyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Yhtiö tai toinen osakkeenomistajavoimaa asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallitus hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan sen. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapitotyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Muutostyötä koskevia säännöksiä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 5 luvun osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistonsa sisätiloissa. Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajille koituvat hyödyt.

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä työn aloittamisen aikaisemmin.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta tai kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä yhtiön ja toisen osakkeenomistajan mahdollisesti asettamia ehtoja noudattaen. Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallitus hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan sen. Luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

Jos muutoksen toteuttaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiöjärjestyksen muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun muutostyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Ilmoitusten säilyttäminen

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 7 luvun mukaan hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapito- ja muutostöistä koskevista ilmoituksista. Ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välitysluokalla, jolla on voimassaoleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Jäljennöksestä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut. Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä sekä niitä koskevien ilmoitusten päivämääristä tulee tiedot myös isännöitsijäntodistukseen.

Työt, joista ainakin pitää ilmoittaa

Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle ainakin seuraavista kunnossapito- ja/tai muutostöistä:

- Saunan rakentaminen asuntoon
- Kylpyammeen poistaminen ja tilan muuttaminen suihkunurkaksi
- Kylpy- tai suihkutilan lattia- ja seinäpinnoitteiden uusiminen tai korjaaminen
- Parketin, laminaatin tai laatoituksen asentaminen (huolehdittava erityisesti kosteus- ja äänierityksestä)
- Pyykinpesu- tai astiapesukoneen liitoshanojen lisääminen tai sijainnin muuttaminen
- Lämpöpattereiden poistaminen tai siirtäminen
- Erillisen ilmanvaihtopuhaltimen asentaminen keittiöön tai pesutiloihin
- Sähkölaitteistojen johdotustyöt
- Tv-antennirasian paikan siirtäminen tai lisäpisteen rakentaminen tai oman antennin asentaminen
- Aukkojen tai kolojen tekeminen kantaviin seinäin, lattiaan tai kattoon
- Taloyhtiön kanavistoihin, putkistoihin ja johtoihin kohdistuvat kunnossapito- tai muutostyöt
- Kevytrakenteisen väliseinän poistaminen tai lisäseinän tekeminen
- Keittiökalu- ja muutamien muuttokset, joissa vesi- tai viemäripisteitä siirretään
- Ikkunapuitteiden ulosnäkyvien sisäosien maalaaminen entisestä poikkeavalla sävyllä

Ilmoitusvelvollisuutta ei ole seuraavista kunnossapito- tai muutostöistä:

- Kattojen ja/tai seinien maalaaminen tai tapetointi kuivissa tiloissa