

OSAKKAAN TOTEUTTAMAT HUONEISTON KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

ILMOITTAMINEN

Ilmoitus suunnitelluista töistä on tehtävä etukäteen kirjallisesti isännöitsijätoimistoon niin hyvissä ajoin, että se ehditään asianmukaisesti käsitellä.

Ilmoitus tehdään isännöitsijätoimiston kotisivujen kautta ohjeiden mukaisesti tai vaihtoehtoisesti sähköpostitse isännöitsijälle.

Kunnossapito- tai muutostyö:

Ilmoitusvelvollisuus koskee lähes kaikkia muita osakkaan suorittamia töitä paitsi maalaus- ja tapetointitöitä. 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. Merkitään esim. ”Keittiön vesihanavan vaihto”, ”Kylpyhuoneen kaakeleiden uusiminen vesieristeineen”, ”Saunan rakentaminen vaatehuoneeseen”, ”Olohuoneen muovimaton vaihtaminen parkettiin”.

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, Y-tunnus, liite nro: Ilmoitetaan urakoitsijan ja suunnittelijan nimi, osoite ja Y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta www.ytj.fi.

Lämpö, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt:

Ilmoitetaan työt, joilla voi olla vaikutusta yhtiön rakennuksen lämmitys-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- tai ilmanvaihtojärjestelmiin. Esim. ”Kylpyhuoneen lattiakaivon/vesipisteen siirtäminen” tai ”Vesi- ja viemärijohtojen uusiminen huoneistossa”. Suorittaja ja suunnittelija, Y-tunnus, liite nro: Ilmoitetaan urakoitsijan ja suunnittelijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta www.ytj.fi.

Sähkötyöt:

Ilmoitetaan työt, joilla voi olla vaikutusta yhtiön rakennuksen sähköjärjestelmiin. Esim. ”Huoneistossa lisätään pistorasioita ja asennetaan uusia sähköjohtoja” tai ”Huoneistokeskus uusitaan”. Suorittaja ja suunnittelija, Y-tunnus, liite nro: Ilmoitetaan urakoitsijan ja suunnittelijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta www.ytj.fi. Erityisesti sähkötöissä on varmistettava myös työtä suorittavan henkilön asennus pätevyys.

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.

Arvioitu aloitus- ja päättymispäivämäärä:

Ilmoitetaan osakkaan arvioima aloitus- ja päättymispäivämäärä.

VALVONTA JA VASTUUT

A) Pienten sähkö- (esim. uusi pistorasia), LVI- (esim. uusi hana) ja rakennekorjausten (esim. uusi parketti) osalta ei tarvita erillistä valvontaa. Tällöin riittää osakkaan kirjallinen ilmoitus yllämainituin tiedoin. Isännöitsijä vastaanottaa ilmoitukset ja informoi osakasta.

B) Suuremmissa remonteissa, jotka eivät kuitenkaan vaadi viranomaislupaa (esim. kylpyhuoneen kunnostus) voidaan käyttää ulkopuolista taloyhtiön hyväksymää valvojaa osakkaan kustannuksella. Valvojan käytöstä päättää isännöitsijä hallituksen kanssa sovittujen ehtojen mukaisesti. Ilmoituksen laajuus ja sisältö on oltava www.sopimuslomake.net/lomakkeet/REP475.10 mukainen.

C) Viranomaiskäsittelyä eli rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät korjaus- ja muutostyöt käsitellään hallituksessa etukäteen. Käsittelyyn on varattava aikaa riittävästi, vähintään 1 kk. Myönteisen päätöksen jälkeen hallitus antaa osakkaalle valtakirjan luvan hakemista varten. Valvojan palkkaamisesta hallitus päättää tapauskohtaisesti. Ilmoitusmalli kohdan B mukainen.

D) Osakas vastaa kaikesta hankkeeseen liittyvästä taloyhtiöön ja toisiin osakkaisiin ja asukkaisiin nähden. Osakas vastaa kaikista aiheutuvista kustannuksista.

ILMOITUSTEN KÄSITTELY

Kaikki korjaus- ja muutostyöilmoitukset tullaan käsittelemään vähintään ilmoitusluonteisesti hallituksen kokouksissa.

REKISTERÖINTI JA KUSTANNUKSET

Isännöitsijätoimisto huolehtii ilmoitusten rekisteröinnistä

Ilmoitusten rekisteröinnin ja hallinnoinnin kustannukset maksaa taloyhtiö.

Mikäli osakkaan ilmoitus on puutteellinen tai muutoin tehty ohjeita noudattamatta aiheuttaen isännöinnille ylimääräistä selvitys- ym. työtä, veloitetaan osakkaalta aiheutuvat työkustannukset tuntitöinä kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Mikäli ilmoitus ei aiheuta lisäselvittelyä ylimääräisiä kustannuksia ei tule.