

22.4.2015

MUUTOSTYÖ KORJAUSHANKKEEN YHTEYDESSÄ

Kun muutostyö suoritetaan taloyhtiön linjasaneerauksen tai muun remontin yhteydessä, taloyhtiö valtuuttaa urakoitsijan suorittamaan muutostyölomakkeessa mainitut muutostyöt, huomioiden niille asetetut vaatimukset.

Erillistä ohjeistusta vaativat muutostyöt käsittelee aina taloyhtiö (kts. muutostyölomakkeen kohta 5. laajemmat saneeraukset).

Rakennuslupaan vaikuttavat muutostyöt

Rakennuslupaan vaikuttavat ja muuten merkittävät muutostyöt tulee suunnitella jo taloyhtiön korjaushankkeen suunnitteluvaiheessa, ennen urakan aloittamista ja rakennusluvan hakemista. Tällaisia muutostöitä ovat mm.

- Märkätilan laajennus, vesi- ja viemäripisteiden siirrot (muualla kuin märkätilassa), saunan rakentaminen
- Tulisijan rakentaminen tai vanhan käyttöönotto
- Keittiön siirto tai kantavan rakenteen purku
- Käyttötarkoituksen muutos
- Muut rakennusluvan alaiset muutostyöt

Suunnitelmien laatimisesta tulee olla yhteydessä taloyhtiön korjaushankkeen pääsuunnittelijaan. Suunnitelmat suositellaan teetetäväksi taloyhtiön suunnittelijoilla.

Rakennuslupaan vaikuttavat muutostyöt käsittelee taloyhtiö ja näistä muutostöistä on tehtävä erillinen ilmoitus isännöitsijätoimistoon muutostyöilmoituslomakkeella. Lomake liitteenä olevine suunnitelmineen toimitetaan osoitteeseen asiakaspalvelu@skh.fi.

Myös muissa laajemmissa, suunnittelua vaativissa muutostöissä on suositeltavaa ottaa yhteys pääsuunnittelijaan ja teettää tarvittava suunnitelma jo ennen urakan alkamista.

Taloyhtiön urakoitsijalta tilattavat muutostyöt

1. Osakas on kaikissa muutostyöasioissa yhteydessä urakoitsijan asukasyhteyshenkilöön. Osakas pyytää haluamastaan muutostyöstä tarjouksen asukasyhteyshenkilöltä. Mikäli muutostyö edellyttää suunnittelua, pyytää asukasyhteyshenkilö suunnittelijoilta suunnittelutarjoukset ja toimittaa ne osakkaalle. Suunnittelijat laskuttavat suoraan osakasta, taloyhtiö ei vastaa suunnittelukustannuksista.
2. Urakoitsijan asukasyhteyshenkilö ylläpitää huoneistokohtaista taulukkoa, johon merkitään osakkaan haluaman muutostyön sisältö. Jos muutostyötä ei ole määritetty muutostyölomakkeessa, pyytää asukasyhteyshenkilö tarvittavat tarkennukset suunnittelijoilta. Rakennusluvan alaisiin muutostöihin tarvitaan taloyhtiön erillinen lupa.
3. Urakoitsijan ylläpitämän huoneistokohtaisen taulukon tilanne ja erityishuomiot todetaan työmaakokouksissa. Tarvittaessa pidetään erilliset osaksmuutostyöpalaverit, joissa muutostyöt käsitellään.
4. Urakoitsijan asukasyhteyshenkilö on yhteydessä osakkaaseen ja antaa tarjouksen osakkaalle, huomioiden muutostyölle annetut ehdot. Osakas ja urakoitsija ovat osakkaiden tilaamissa muutostöissä sopimussuhteessa suoraan toisiinsa.
5. Urakoitsija merkitsee muutokset huoneistokohtaiseen taulukkoon ja toteuttaa muutostyön. Muutostöiden valvonnan suorittaa taloyhtiön saneerauksen valvoja.
 - o Huoneistokohtaiseen taulukkoon kirjataan:
 - mitä on uusittu (esim. lattiapinnoite, keittiön alakaapit, wc-istuin)
 - missä tilassa ja huoneessa (esim. oh lattia, kph rättipatteri, mh pistorasiat)
 - uusittu materiaali ja merkki (esim. oh laminaatti, oras keittiön hana)
6. Urakan päätyttyä SKH kirjaa urakoitsijan ylläpitämästä huoneistokohtaisesta taulukosta muutokset isännöitsijätodistukseen

22.4.2015

Muilta urakoitsijoilta tilattavat muutostyöt

Samaan aikaan taloyhtiön urakan kanssa ei osakkaiden omia remontteja voida toteuttaa vaan osakkaiden omat remontit tulee toteuttaa vasta, kun urakoitsijan työsuoritus on kohteessa hyväksytty ja otettu vastaan.

Mikäli osakas suorittaa ennen hankkeen aloitusta tai hankkeen jälkeen muutostöitä, on näistä tehtävä erikseen ilmoitus isännöitsijätoimistoon muutostyöilmoituslomakkeella. Lomake toimitetaan osoitteeseen asiakaspalvelu@skh.fi.

Kunnossapitovastuu koskien osakkaiden muutostöitä

Taloyhtiön kunnossapitovastuu rajoittuu taloyhtiön rakentamaan perustasoon ja sitä rajaavat myös kunnossapitovastuurajat rakenneosittain taloyhtiön ja osakkaan välillä. Nämä vastuurajat on kirjattu muun muassa Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemaan Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoon.

Osakkaalla sen sijaan on hankinta-, kunnossapito- ja käyttökustannusvastuu tekemistään muutostöistä, eikä näihin vastuihin vaikuta ajan kuluminen tai osakkaan vaihtuminen.

Jos osakas rakentaa tai rakennuttaa esimerkiksi taloyhtiön putkiremontin yhteydessä itselleen taloyhtiön urakkaan kuulumattoman muutostyön, esimerkiksi lisämärkätilan, on osakkaalla siitä myös kunnossapitovastuu.

Osakkaalla on hankinta-, kunnossapito- ja käyttökustannusvastuu tekemistään muutostöistä.

Muutostyöluvan saaminen ei lisää yhtiön kunnossapitovastuuta, ellei sitä ole erikseen kirjattu yhtiöjärjestykseen taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvaksi. Remonttihakelulla toteutuvat, jo aikaisemmin osakkaan toimesta muutetusta rakenteesta johtuvat, ylimääräiset kustannukset kuuluvat osakkaalle. Siinäkin vaiheessa, kun taloyhtiössä remontoidaan kaikki märkätilat, ylimääräisen rakenteen korjauskustannukset maksaa huoneiston senhetkinen osakas.