

ASUNTO OY TAMPEREEN RUOTULAN HAKA

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖOHJE



Hyväksytty hallituksen kokouksessa 29.1.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistä.....	2
1.1	Osakkeenomistajan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuu	2
1.2.	Yhtiöjärjestys	2
1.3	Osakkeenomistajan vastuu muutostyöstä.....	2
2	Muutostyöt, joita ei tarvitse ilmoittaa.....	3
3	Ilmoituksen alaiset muutostyöt, jotka eivät vaadi taloyhtiön suostumusta	3
4	Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus	4
5	Taloyhtiön asettamat ehdot, suostumuspäätös ja viranomaisluvut	4
6	Kunnossapito- ja muutostyön valvonta	5
7	Yhtiön ja osakkeenomistajan välillä tehtävä sopimus	5
8	Asiakirjojen dokumentointi ja arkistointi	5
9	Kustannukset.....	5
10	Muutostyöoikeuden ulkopuolelle menevät muutostyöt kuten Ilmalämpöpumput, lautasantennit ja parvekelasitus.....	6
11	Pölynsuojaus, siivous ja purkujätteiden poistovienti	6
12	Remontointiajat ja vesikatkokset.....	7
13	Tulityöt	7
	Muutostyöohjeita eri tiloihin ja järjestelmiin	8
	Purkutyöt	8
	Märkätilaremontti (mm. kylpyhuone).....	8
	Keittiöremontti.....	9
	LVI-työt	10
	Sähkötyöt.....	10
	Lattiapinnoitteiden vaihto kuivissa tiloissa	10
	Väliseinämuutokset.....	10

1 Yleistä

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan tulee ilmoittaa kirjallisesti etukäteen taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle sellaisesta kunnossapito- tai muutostyöstä (jäljempänä remonttityö), joka voi aiheuttaa haittaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen. (AOYL, 1599/2009, osa II luvut 4 ja 5)

Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvut oikeuttavat osakkeenomistajaa teettämään hallitsemassaan osakehuoneistossa laajojakin kunnossapito- ja muutostöitä, mutta niistä on ilmoitettava kirjallisesti etukäteen ja annettava riittävät selvitykset taloyhtiölle.

Kunnossapito- ja muutostyö on suoritettava hyvää rakennustapaa noudattaen. Tämä tarkoittaa, että remonttitoissa noudatetaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta, muita rakentamista ohjaavia säädöksiä sekä soveltuville osin Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä ja ohjeita.

Lisäksi tässä asunto-osakeyhtiössä on noudatettava tätä kunnossapito- ja muutostyöohjetta, taloyhtiön antamassa suostumuspäätöksessä olevia ehtoja sekä mahdollisia järjestyssääntöjä.

Noudattamalla hyvää rakennustapaa ja yhteisesti sovittuja ohjeita remonttitoista tulee entistä huolellisemmin toteutettuja. Näin vältetään rakennusvirheet sekä naapureille ja yhtiölle aiheutetut haitat. Myös tulevat osakkeenomistajat ovat ostaessaan huoneistoa tietoisia huoneistossa tehdystä remonttitoista. Tällä on varmasti positiivinen vaikutus asuntokauppoja tehtäessä. Hyvin tehtyjä, valvottuja ja dokumentoituja remonttitoita voidaan myös mahdollisesti hyödyntää yhtiön suorittamissa tulevaisuudessa peruskorjauksissa. Tämä on ehtona myös sille, että yhtiökokous voi vastaavanlaisesta peruskorjauksesta päättäessään kaikkiin muihin huoneistoihin päättää asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n mukaisesta osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia.

1.1 Osakkeenomistajan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välisestä kunnossapitovastuun jakautumisesta osakehuoneistossa säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa. Kunnossapitovastuun jakautumista on kuvattu käytännön esimerkein Suomen Kiinteistöliitto ry:n julkaisemassa "Vastuunjakotaulukossa".

Tässä asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajille ei ole toimitettu 1.7.2010 voimaan astunutta asunto-osakeyhtiölakia vastaava Kiinteistöliiton laatimaa vastuunjakotaulukkoa.

1.2 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestyksessä on ilmoitettu mihin tiloihin ja alueisiin osakkeet antavat hallintaoikeuden. Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöoikeus rajoittuu osakkeenomistajan hallinnoimien tilojen sisäpuolelle. Muutostöiden tulee olla huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia. Mikäli osakkeenomistajan remonttityö menee joltain osin osakehuoneiston ulkopuolelle, siihen tarvitaan aina yhtiön lupa. Tällöin yhtiö voi evätä luvan ilman perusteluja, kunhan päätös ei loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla laista poikkeavia määräyksiä yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta sekä määräyksiä osakkeenomistajien muutostöistä.

Tämän asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia määräyksiä osakkaan kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä.

1.3 Osakkeenomistajan vastuu muutostyöstä

Osakkeenomistaja on vastuussa osakehuoneistossa teettämistään remonttitoista. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu hyvän rakennustavan vastaisesti tehdystä remonttityöstä kestää 10 vuotta siitä, kun muutostyö on valmistunut.

Osakkeenomistajan kannattaa remontteja teettäessään käyttää suunnittelussa ja toteutuksessa alan ammattilaisia, joilla on riittävä pätevyys muutostyöhön nähden. Lisäksi osakkeenomistajan on syytä varmistaa, että osakkaan käyttämät yritykset on merkitty ennakkoperintärekisteriin ja että yrityksillä on voimassa oleva vastuuvakuutus. Yrityksen kuulumisen ennakkoperintärekisteriin voi tarkistaa osoitteesta www.ytj.fi

Osakkeenomistajan edun mukaista on, että hänellä on riittävän laaja kotivakuutus.

Asunto-osakeyhtiön kiinteistön täysarvovakuutukseen voidaan tarvittaessa liittää ns. riskilisiä osakkeenomistajan teettämän remontin ajaksi osakkeenomistajan kustannuksella.

Asunto-osakeyhtiö ei vastaa osakkeenomistajan muutostyössä työsuojelusta tai työturvallisuudesta.

Työnaikaisen vahingon sattuessa on välittömästi oltava yhteydessä asunto-osakeyhtiön edustajaan.

2 Muutostyöt, joita ei tarvitse ilmoittaa

Lähtökohtana asunto-osakeyhtiölaissa on, että osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle lähes kaikista muista remonttitoista paitsi maalaus- ja tapetointitoista.

Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä töistä, joista ei tarvitse ilmoittaa.

- Tapetointi ja maalaus
- Taulujen, lampujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittäminen
- Kaappien asentaminen / poistaminen, jos se ei vaikuta taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin tai perusjärjestelmiin (vedeneristys, ilmanvaihto-, sähkö-, tietoliikenne-, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät), eikä vesikalusteita jouduta irrottamaan.
- Muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden poistaminen / asentaminen kuten jääkaappi, pakastin, mikroaaltouuni, hormiin kytkemätön liesituuletin aktiivihiihtisuodattimella (=kiertoilmapuhallin).
- Väliovien vaihtaminen / poistaminen.
- Lattiapinnoitteen uusiminen vastaavaan huomioiden tilan vaatima askeläänieristys. Esim. parketin tai laminaatin uusiminen. (Purkutöissä tulee huomioida mahdollisen asbestin esiintyminen rakenteissa ja pintamateriaaleissa)
- Jalka- ja kattolistojen asentaminen
- Lauteiden uusiminen olemassa olevin kannakkein.
- Suihkuseinän asentaminen puristusliitoksella.
- Huonekorkeuden laskeminen, jos se ei vaikuta (ilmanvaihto-, sähkö-, tietoliikenne-, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät).

3 Ilmoituksen alaiset muutostyöt, jotka eivät vaadi taloyhtiön suostumusta

Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä töistä, joista lähtökohtaisesti osakkeenomistajan kirjallinen etukäteen tehty muutostyöilmoitus riittää, mutta se ei vaadi taloyhtiön suostumuspäätöstä.

- Vesikalusteen uusiminen
- WC-istuimen
- Altaan uusiminen
- Lieden uusiminen
- Kiukaan uusiminen
- Pesukoneen ja astianpesukoneen uusiminen

Näissä muutostöissä kirjallisen ilmoituksen tulee kuitenkin sisältää asennetun laitteen/kalusteen tuotetiedot ja liitteenä on toimitettava asentajan laatima asentamistodistus, joka voi olla esim. kopio laskusta. Ilmoituksen jättämisestä ei aiheudu osakkeenomistajalle kustannuksia.

Jos osakkaan asennuttama vesikaluste tai WC-istuin poikkeaa kunnossapidon kannalta tai laadullisen ominaisuutensa vuoksi yhtiön perustasoon kuuluvista vastaavista laitteista, asunto-osakeyhtiö voi katsoa, että osakkaan asentaman kalusteen kunnossapitovastuu on tästä syystä jatkossa osakkaalla. Tällöin yhtiö antaa suostumuspäätöksen, jossa ilmoitetaan kunnossapitovastuun siirtymisestä osakkaalle.

4 Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus

Lain mukaan osakkeenomistajan ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa.

Tässä asunto-osakeyhtiössä kunnossapito- ja muutostyöilmoitus (=remontti-ilmoitus) täytetään joko sähköisesti taloyhtiön kotisivuilla, www.majakka.fi, tai pyydetään paperinen lomake isännöintitoimistosta. Kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen tulee sisältää riittävät tiedot, jotta yhtiön hallitus voi arvioida tulevaa työtä.

Ilmoitukseen on hyvä liittää **erillinen työtapaselostus**, johon on kirjattu huonekohtaisesti suoritettavat toimenpiteet ja käytettävät työtavat ja materiaalit. Laaditut suunnitelmat ja mahdollisesti tarvittavat viranomaislupa-asiakirjat tulee toimittaa liitteinä.

5 Taloyhtiön asettamat ehdot, suostumuspäätös ja viranomaisluvut

Muutostyöilmoitus käsitellään viivytyksettä. Muutostyöilmoituksen saatuaan yhtiö ilmoittaa muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle työn sallimisesta, työtä koskevista ehdoista, työn kieltämisestä tai kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan. Yhtiön asiana on tutkia osakkeenomistajan muutostyöilmoitus, arvioida vaikutuksia rakenteisiin, ja järjestelmiin, sekä arvioida sitä, voiko muutostyö aiheuttaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tai voiko muutostyö vahingoittaa rakennusta, ja varmistaa myös se, että se tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen ja ammattitaitoisesti. Yhtiö voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiö on antanut kirjallisen päätöksen muutostyöilmoitukseen.

Taloyhtiö antaa tiedon ilmoituksesta myös sellaisille osakkeenomistajille, joiden osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa.

Jos osakkaan remonttityö on sellainen, johon yhtiö ei aseta mitään ehtoja, eikä yhtiö pidä valvontaa tarpeellisenä, isännöitsijä rekisteröi ja dokumentoi ilmoituksen taloyhtiön muutostyöilmoitusrekisteriin ja ilmoittaa osakkeenomistajalle mahdollisimman nopeasti, ettei muutostyötä käsitellä enemmälti.

Suostumuspäätöstä (=taloyhtiön lupa) edellyttävät muutostyöilmoitukset kuten kylpyhuoneremontit käsitellään tässä asunto-osakeyhtiössä kuukauden kuluessa ja loma-aikana kahden kuukauden kuluessa.

Jos osakkeenomistajan muutostyöilmoitus on puutteellinen, voidaan osakkaalta joutua pyytämään lisäselvityksiä ennen päätöstä.

Jos muutostyö vaatii rakennuslupan, luvan hakijana toimii kiinteistön omistaja eli taloyhtiö. Kuitenkin niin, että taloyhtiö valtuuttaa osakkeenomistajan valitseman tahon hakemaan rakennuslupaa. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistaja laadittua lupahakemuksen liitteineen, ja toimittaa ne yhtiölle, jonka isännöitsijä toimii hakemuksen allekirjoittajana. Luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

Taloyhtiön antamassa suostumuspäätöksessä kerrotaan yhtiön asettamat ehdot ja se, miten yhtiön valvonta on päätetty järjestää sekä ilmoitetaan muutostyön käsittelystä ja valvonnasta aiheutuvat sellaiset kustannukset, jotka tulevat osakkeenomistajan korvattavaksi.

6 Kunnossapito- ja muutostyön valvonta

Taloyhtiön hallituksen vastuulla on huolehtia siitä, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

Valvojan on perehdyttävä asiakirjoihin niin hyvin, että hänellä on selvä käsitys yhtiön ja muiden osakkaiden haluamasta lopputuloksesta (rakenteet, järjestelmät, ehdot)

Rakennusluvan alaisissa töissä muutostyöilmoituksen liitteeksi kannattaa liittää osakkaan työnjohtajan laatima valvontasuunnitelma / laadunvarmistusselvitys (RakMk A1), jotta asunto-osakeyhtiö voi arvioida oman valvonnan laajuutta.

Taloyhtiö ilmoittaa suostumuspäätöksessään valvonnan ja tarkastusten tarpeellisuuden.

Katso myös liite **Märkätilaremontti: vedeneristys ja sen tarkastus**

7 Yhtiön ja osakkeenomistajan välillä tehtävä sopimus

Jos osakkeenomistajan muutostyön aikana yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakenteissa, eristeissä tai perusjärjestelmissä havaitaan vika tai vahinko, josta kunnossapitovastuu kuuluu asunto-osakeyhtiölle, tulee osakkeenomistajan keskeyttää muutostyö ja ilmoittaa siitä yhtiölle. Tällöin yhtiö voi arvioida kunnossapitovastuun ja tehdä tarvittavat päätökset asiassa. Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö tämän ilmoitusvelvollisuuden, jäävät kunnossapitokustannukset yksin osakkeenomistajan vastuulle kuten normaalissa muutostyössä.

Tässä asunto-osakeyhtiössä näissä tapauksissa yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun jakautumisesta sovitaan kirjallisesti noudattaen yhtiön vahvistamaa perustasoa.

8 Asiakirjojen dokumentointi ja arkistointi

Yhtiön hallituksen ylläpitää luetteloa (= remonttirekisteriä) yhtiölle toimitetuista kunnossapittoa ja muutostöitä koskevista osakkeenomistajien ilmoituksista. Ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoaan koskevista ilmoituksista ja sama oikeus on välitysliikkeellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Jäljennöksistä peritään kohtuulliset kulut.

Osakkeenomistajan muutostöistä ilmoitetaan isännöitsijätodistuksessa.

Tämän taloyhtiön kirjallisessa suostumuspäätöksessä ilmoitetaan, mitä asiakirjoja osakkeenomistajan tulee toimittaa työn valmistuttua taloyhtiölle arkistoitavaksi. Näihin kuuluvat alkuperäiset viranomaislupa-asiakirjat, jotka taloyhtiö arkistoi.

9 Kustannukset

9.1. Muutostyöilmoituksen käsittelykustannukset

Lain mukaan taloyhtiöllä on oikeus periä työtä suunnittelevalta osakkaalta ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset ylimääräiset kulut. Yhtiölle korvattavia kuluja saattavat olla ilmoituksen käsittelyä varten järjestettävän hallituksen kokouksen kokouspalkkiot, jos asiaa varten joudutaan pitämään ylimääräinen hallituksen kokous, sekä ilmoituksen arviointia varten tehtävistä selvityksistä aiheutuvat kustannukset. Kulujen kohtuullisuus ja tarpeellisuus on ratkaistava tapauskohtaisesti ja erikseen kunkin työn laatu, laajuus, odotettavissa olevat haitat, tarvittavat selvitykset ym. seikat huomioon ottaen (HE 24/2009, s. 94 ja 95). Mikäli osakkeenomistajan muutostyöilmoitus on puutteellinen ja lisätietoja joudutaan pyytämään, on osakkeenomistaja velvollinen korvaamaan yhtiölle syntyvät kohtuulliset muutostyöilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kustannukset.

Lain mukaan remonttityön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista, mikäli ilmoituksen käsittelyyn liittyy seuraavia toimenpiteitä tai työvaiheita:

- Lisäselvityspyyntöjen laatiminen, mikäli ilmoitus on puutteellinen
- Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän kokouspalkkiot, jos asiaa varten joudutaan pitämään ylimääräinen hallituksen kokous
- Viranomaislupakustannukset

Osakkaalta muutostyöilmoituksen käsittelystä perittävät maksut perustuvat yhtiölle syntyviin todellisiin kustannuksiin, eli yhtiössä vahvistamiin hallituksen kokouspalkkioihin ja yhtiön Realia Isännöinti Oy:n kanssa kulloinkin sopimiin tuntiveloitushintoihin, joista osakas saa tiedon isännöitsijältä tai Majakka sivuilta. Näissä tapauksissa taloyhtiö veloittaa osakkeenomistajan muutostyöilmoituksen käsittelystä mahdollisesti aiheutuvat kustannukset osakkeenomistajalta aikaperusteisesti.

Kun osakkeenomistajan muutostyöilmoitus on laadittu niin, ettei siihen tarvitse pyytää täydennys- tai lisäselvityksiä, vaan se voidaan käsitellä ja siihen antaa suostumuspäätös, ei taloyhtiöllä ole asunto-osakeyhtiölain mukaan oikeutta veloittaa osakasta ilmoituksen käsittelystä syntyneitä kustannuksia, vaikka se aiheuttaa taloyhtiölle kustannuksia.

9.2. Muutostyön valvontakustannukset

Lain mukaan osakkeenomistajan remonttityötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Remonttityön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista. Osakkaalta muutostyön valvonnasta perittävät valvontapalkkiot ja maksut perustuvat yhtiölle syntyviin todellisiin kustannuksiin.

Yhtiö on antanut muutostöiden valvonnan järjestämisen Realia Isännöinti Oy:n tehtäväksi. Yhtiön käyttämien valvontayrityksien kanssa sovitaan vuosittain aikaperusteiset yksikköhinnat, joiden mukaan taloyhtiö maksaa valvonnasta ja veloittaa samansuuruisina osakkeenomistajalta. Valvontaan liittyvistä veloituksista osakas saa tiedon isännöitsijältä tai Majakka sivuilta, ja ne ilmoitetaan myös yhtiön muutostyöhän antamassa suostumuspäätöksessä.

10 Muutostyöoikeuden ulkopuolelle menevät muutostyöt kuten Ilmalämpöpumput, lautasantennit ja parvekelasitus

Ilmanlämpöpumpun / lautasantennin / parvekkeen lasituksen asentaminen on työ, jossa osa laitteista asennetaan osakehuoneiston ulkopuolelle. Tällöin kyseessä ei ole asunto-osakeyhtiölain 5 luvun mukaisesta osakashallinnassa olevaan tilaan tehtävästä muutostyöstä. Nämä muutostyöt vaativat aina erillisluvan taloyhtiöltä ja taloyhtiö voi kieltää em. asennukset ilman perusteita, kunhan päätös ei loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.

Tässä asunto-osakeyhtiössä on päätetty, että osakkeenomistajan asentamista erityisvarustuksista laaditaan taloyhtiön ja osakkeenomistajan kesken ja osakkeenomistajan kustannuksella sopimus, josta ilmenee huolto-, kunnossapito ja vahingonkorvausvastuut.

11 Pölynsuojaus, siivous ja purkujätteiden poisvienti

- Työ tulee suorittaa siten, ettei siitä koidu kohtuutonta haittaa naapureille.
- Pölynsuojauksesta tulee huolehtia asianmukaisesti. Työaikaista pölyä ei saa päästää ilmanvaihtokanaviin ja porrashuoneeseen.
- Porrashuone ja hissi ovat pidettävä siistinä ja tarvittaessa suojattava esim. aaltopahvilla. Mahdollisten vaurioiden korjaaminen tai ylimääräiset siivouskustannukset veloitetaan osakkeenomistajalta.
- Työhön liittyviä tarvikkeita tai työvälineitä ei saa varastoida kiinteistön yleisiin tiloihin ilman erityistä lupaa.
- Työstä tulevia jätteitä ei saa viedä kiinteistön jätepiesteeseen, vaan ne on kuljetettava suoraan kaatopaikalle tai asianmukaisiin jätteenkeräyspisteisiin.
- Ongelmajätteet tulee pitää erillään muista jätteistä, ja ne tulee toimittaa hävitettäväksi määräysten vaatimalla tavalla.

- Autojen säilytys pelastusteillä sekä sisäänkäynnin edessä on kielletty lukuun ottamatta hetkellistä tavarapurkausta ja lastausta. Auton ikkunassa on tällöin oltava puhelinnumero, josta käyttäjän tavoittaa.

12 Remontointiajat ja vesikatkokset

- Remontointi tulee tehdä mahdollisia taloyhtiön järjestysmääräyksiä noudattaen.
- Vesikatkoksista tulee sopia huoltomiehen kanssa, ja niistä tulee informoida riittävän ajoissa talon asukkaita.
- Muille asukkaille on ilmoitettava remontista hyvissä ajoin ennen työn alkamista. Tiedotteessa tulee olla huoneistonumero ja yhteystiedot.
- Melua tai muuta asumista häiritsevää aiheutuva remontointi tulee rajata arkisin klo 8.00–18.00 väliseen aikaan.

13 Tulityöt

Pelastuslain mukaan jokaisen muutostyössä jollain tavoin mukana olevan on huolehdittava riittävistä varotoimista, kun ryhdytään sellaiseen korjaus- tai muuhun työhön kuten esimerkiksi tulityöhön, jonka johdosta tulipalon tai muun onnettomuuden vaara tuntuvasti lisääntyy.

Finanssialan Keskusliitto on antanut vakuutuksiin liittyen suojeleluohjeen tulitöistä aiheutuvien palovahinkojen torjumiseksi. Suojeleluohjetta ja standardia SFS 5900 Tulitöiden paloturvallisuus asennus-, huolto- ja korjaustöissä noudattamalla tulityöntekijä varmistaa, että hän toimii riittävän huolellisesti tulitöitä tehdessään. Vakuutuksissa olevien vakuutusehtojen mukaan vakuutuksenottajan on varmistettava, että suojeleluohjetta noudatetaan kaikissa vakuutuksenottajan tai vakuutuksenottajaan rinnastettavan teettämässä tulitöissä. Mikäli suojeleluohjetta ei noudateta, voidaan korvausta vähentää tai se voidaan evätä.

Tulityöt ovat töitä, joissa syntyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja jotka aiheuttavat palovaaraa. Näitä tulitöitä ovat muun muassa sähkö- ja kaasuhitsaustyöt, kaasujuotostyöt, kuumailmapuhallintyöt, polttoleikkaustyöt sekä metallien hionta ja katkaisu laikkaleikkaimella.

Muutostöitä teettävän osakkeenomistajan velvollisuutena on varmistua siitä, että hänen muutostyönsä aikana tehtävissä tulitöissä urakoitsijat ja työntekijät noudattavat pelastuslakia ja yllä mainittuja suojeleluohjeita, ja että osakkaan palkkaamalla urakoitsijalla ja työntekijöillä on tulityöluvat ja voimassa oleva tulityökortti. Käytännössä tulityöluvan myöntää osakkaan käyttämä urakoitsija, jolla on kokemuksensa ja kohteen tuntemuksensa perusteella parhaat edellytykset tunnistaa ja arvioida tulityöstä aiheutuvat vaarat sekä määrätä tämän perusteella tarvittavat turvatoimet.

Oleelliset asiat, jotka tulityöluvan myöntäjän tulee tarkistaa tulityön tekijältä ovat:

- tulityölupa työntekijältä
- tulityöpaikan raivaus
- alkusammutuskalusto
- jälkivartiointi

Jos tulitöitä tehdään, asunto-osakeyhtiö edellyttää, että osakkeenomistaja huolehtii siitä, että töitä varten on otettu asianmukainen vastuuvakuutus. Vastuuvakuutuksen ottaminen asetetaan muutostyön ehdoksi, mikäli muutostyöilmoituksesta selviää, että tulitöitä joudutaan tekemään.

Tulityöntekijällä on oltava voimassa oleva tulityökortti (SPEK).

LIITE

Muutostyöohjeita eri tiloihin ja järjestelmiin

Purkutyöt

Remontteja tehdessään osakkeenomistajan tulee huomioida 1.1.2016 voimaan astuneen asbestilain mukanaan tuoma asbestikartoitus- ja muut vaatimukset rakennuksissa, jotka on rakennettu ennen vuotta 1994. Silloin osakkeenomistajan on hyvä tehdä kirjallinen muutostyöilmoitus ja toimittaa asbestikartoitusraportti ja muut lain vaatimat asiakirjat taloyhtiölle.

- Ennen purkutöitä tulee varmistua siitä, ettei purettavissa rakenteissa ole asbestia, ja tarvittaessa työ tulee suorittaa asbestinpurkutyönä ja noudattaa kulloinkin voimassa olevia asbestin poistoa koskevia säädöksiä. Olisi hyvä selvittää onko taloyhtiössä tehty asbestikartoitus ja antaa siitä tieto osakkaille. Esim. Kiinteistössä ei ole laadittuna asbesti/haitta-ainekartoitusta. Kiinteistö on rakennettu aikana, jolloin nykyisin haitallisiksi todettuja aineita on käytetty rakennusaineina. Tiedossa ei ole, mikäli jokin rakennusosa sisältää em. aineita
- **Asbestilakiuudistuksen (1.1.2016) vaikutus osakkeenomistajien muutostöihin:** Muutostyötä suunniteltaessa ennen muutostyön aloittamista ja ennen purkutöitä tulee osakkeenomistajan varmistua siitä, sisältävätkö rakenteet asbestia. Osakkaan on tällöin teetettävä erillinen asbestikartoitus. Kartoituksesta laadittava asbestikartoitusraportti tulee luovuttaa kaikille muutostyössä mukana oleville, jotta nämä voivat suunnitella ja toteuttaa muutostyön turvallisesti. Purkutyö tulee tarvittaessa suorittaa asbestinpurkutyönä, jota saavat tehdä ja johtaa vain sellaiset henkilöt, jotka ovat suorittaneet hyväksytyn asbestipurkutyökoulutuksen. Rekisteriä näistä pitää aluehallintovirasto <https://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi/>. Alitistumisalueen puhtaus tulee varmistaa ennen kuin muutostyöalue luovutetaan muutostyön teettäjälle. Tällaisen tilan luovutuksesta on laadittava erillinen asiakirja, johon tulee liittää tilan puhtaaksi osoittava ilmanäytteen analyysilausunto.
- Muutostyötä teettävän osakkeenomistajan on toimitettava asunto-osakeyhtiölle kopio asbestikartoituksesta sekä kopio ilmanäytteen analyysilausunnosta, joka osoittaa, että tila on puhdas. Silloin kun kartoitusraportti on osakkaan tilaama ja maksama, ei taloyhtiöllä tai muilla osakkailla ole oikeutta hyödyntää tietoa omissa kunnossapito- ja muutostöissä.
- Kaikki vaurioitunut rakenne tulee poistaa purun yhteydessä.
- Mikäli purkutyön yhteydessä ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa tai perusjärjestelmissä huomautettavaa, tulee isännöitsijään ottaa yhteyttä ennen työn jatkamista.
- Pölynsuojaus, siivous ja jätteiden poiskuljetus tulee tehdä **kohdan 11** mukaisesti.

Märkätilaremontti (mm. kylpyhuone)

Yleistä

- Käytettävän vedeneristysjärjestelmän tulee täyttää Suomen Rakentamismääräyskokoelman C2 vaatimukset.
- Märkätilan ns. paikkakorjauksia ei pääsääntöisesti hyväksytä, koska se ei ole rakennustavan mukaista. Roiskevesialueen ulkopuolella, seinien kohdalla, voidaan tapauskohtaisesti tutkia paikkakorjauksen mahdollisuus rakennusalan asiantuntijaa käyttäen.

Kuivatus

- Rakenteiden kosteus tulee mitata purkutöiden jälkeen, ja mittauksista tulee laatia mittauspöytäkirjat. Mikäli mittauksista osoittavat, että rakenteissa on kosteutta, kuivatuksesta on sovittava isännöitsijän kanssa ennen työn jatkamista.

Lattia ja lattiakaivo

- Lattian kaatojen on oltava vähintään 1:100 ja kaivon ympärillä 1:50.
- Märkätilan lattiassa saa olla vain läpivientejä, jotka ovat tarpeen viemäroinnin järjestämiseksi.

Vedeneristys ja sen tarkastus

- Vedeneristystyössä on käytettävä sertifioitua menetelmää ja ainevalmistajan tuoteperhettä koko toteutusketjun osalta.
- Sertifioiduissa vedeneristysjärjestelmässä eri osat kuten pohjuste, vedeneristemassa, vahvikkeet ja läpivientiarvikkeet, lattiakaivo, kiinnitys- ja saumaustaastit ja silikoni toimivat yhdessä muodostaen toimivan kokonaisuuden. Eri järjestelmän tuotteita ja menetelmiä ei saa sekoittaa keskenään.
- Työssä on noudatettava ainevalmistajan määräyksiä ja ohjeita.
- Vedeneristystyö on teetettävä VTT:n sertifioidulla märkätila-asentajalla.
- Taloyhtiö edellyttää, että märkätilaremontit suoritetaan ammattilaisen valvomana. Valvonnan / vedeneristeen tarkastuksen suorittaa märkätilavalvontaa suorittava yritys tai henkilö isännöitsijätoimiston tilaamana.
- **Vedeneristystarkastus:** Eristeestä otetaan koepalat ja mitataan kalvopaksuus, ja verrataan niitä käytettävän vedeneristeen vaadittaviin kalvopaksuuksiin. Vedeneristeen tartunta alustaan tarkistetaan. Lisäksi tarkistetaan läpivientien tiiviys, vesikaadot kaivon ympärillä ja tulvakynnyksen asianmukaisuus. Vedeneristeen tarkastuspöytäkirja toimitetaan yhtiölle.
- Taloyhtiö laskuttaa valvonta- ja tarkastuskustannukset osakkeenomistajalta.

Läpiviennit ja tulvakynnys

- Läpivientien liitokset vedeneristykseen on toteutettava vedeneristeen valmistajan sertifikaatin mukaisesti.
- Läpivientien reiät tulee tiivistää asianmukaisesti tiivistysmassalla.
- Tulvakynnys tulee olla määräysten mukainen.

Huoneistosauna

- Paneelien uusimisessa tulee tarkistaa, että höyrysulku on ehjä.
- Seinäpaneelien ja höyrysulun väliin on jätettävä riittävä ilmarako.
- Uuden kiukaan hankinnassa tulee huomioida tehon tarpeesta että se vastaa vanhan kiukaan arvoja.

Katso myös ohjeet kohdista **LVI-työt ja Sähkötyöt**

Keittiöremontti

- Kalusteita vaihdettaessa tulee huolehtia mm. siitä, ettei ilmanvaihtoventtiili tai hormin tarkastus- / huolto- luukku jää kaappien taakse. Mikäli venttiili jää kalusteiden yläsokkelin taakse, tulee ilmanvaihdon poistoputki jatkaa sokkelin etupintaan, ja venttiili asentaa näkyviin. Lisäksi sokkeli tai sen osa tulee tehdä irrotettavaksi, jotta venttiilin ja poistokanavan puhdistus on mahdollista.
- Kalusteiden kiinnitykset on tehtävä asianmukaisesti tarkoitukseen soveltuvilla kiinnikkeillä.
- Alakaappien asennuksen yhteydessä suositellaan kaappien alle asennettavaa muovimattoa, joka nostetaan seinälle. Asennus tulisi tehdä vähintään vesikalusteiden ja viemäroinnin kohdalle.
- Kalusteiden väliin asennettavan laatoituksen alle suositellaan asennettavaksi vedeneristysmassa.
- Putkiliitoksia ei saa piilottaa sokkelin alle.
- Ennen kalusteiden asennusta tulee varmistaa vesiputkien sijainti.

Koneet ja laitteet

- Koneiden asennukset on suoritettava siten, ettei koneiden käynnistä aiheudu äänitason lisääntymistä ympäröiviin huonetiloihin.
- Astianpesukoneen alle tulee asentaa tulvasuojakaukalo. Suositus on myös, että jääkaapin ja pakastimen sekä pesukoneiden alle asennetaan vedeneristys/muovimatto.

Katso myös ohjeet kohdista **LVI-työt ja Sähkötyöt**

LVI-työt

Yleistä

- Putkiasennuksissa tulee käyttää hyväksyttyä LVI-urakoitsijaa / asentajaa.
- Taloyhtiölle tulee toimittaa "asentamistodistus" tehdyistä töistä.

Vesikalusteet

- Hanojen on oltava tyyppihyväksyttyjä (SFS-standardit).
- Taloyhtiö ei ole velvollinen huoltamaan osakkaan asentamaa hanaa tai wc-istuinta, mikäli ne poikkeavat yhtiön perustasosta.
- Vesikalusteisiin on asennettava kalustekohtaiset sulut.

Pattereiden poistaminen tai vaihtaminen

- Osakkaalla on oikeus vain sulkea ja avata patteriventtiili. Patterin vaihdosta tai siirtämisestä tulee sopia taloyhtiön kanssa. Toimenpide voi aiheuttaa patteriverkoston perussäädön häiriintymisen.

Sähkötyöt

- Sähköasennuksissa tulee käyttää hyväksyttyä sähköurakoitsijaa / -asentajaa. TUKES pitää rekisteriä sähköurakoitsijoista, joilla on oikeus tehdä sähkötöitä, www.tukes.fi
- Sähkötöissä tulee noudattaa sähköturvallisuusmääräyksiä sekä sähköasennuksia ja -laitteita koskevia standardeja.
- Märkä- ja ulkotiloihin tehtävissä asennuksissa tulee huomioida vikavirkasuojaus.
- Suoritetuista töistä tulee toimittaa asentajan laatima asentamistodistus / asennuksen käyttöönoton tarkastuspöytäkirja.
- Lattialämmityksen asennuksesta tulee toimittaa vastusmittauspöytäkirjat.

Lattiapinnoitteiden vaihto kuivissa tiloissa

- Askelääni ei saa lisääntyä muissa huoneistoissa. Lattiapinnoitteen ja alusmateriaalin tulee täyttää tilan vaatimat askeläänieristysvaatimukset.
- Purkutöissä tulee huomioida mahdollisen asbestin esiintyminen rakenteissa ja pintamateriaaleissa.
- Asennus on tehtävä materiaalinvalmistajan ohjeiden mukaisesti.

Väliseinämuutokset

- Kevyen väliseinän poistaminen on mahdollista, mutta siitä on toimitettava riittävä dokumentaatio esim. rakennepiirustus / asiantuntijakatselmus, sekä selvitys muutoksen vaikutuksesta esim. sähkö- ja tietoliikennejohtoihin ja pistorasioihin.
- Kantavan seinän poistaminen tai siihen tehtävä aukko vaatii taloyhtiön suostumuksen lisäksi aina rakennusluvan.