**ONNISTUNUT HUONEISTOREMONTTI - ASKELMERKIT TALOYHTIÖN SUUNTAAN**

**ILMOITA PIENISTÄKIN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖISTÄ**

* **Osakkeen omistaja saa teettää asunnosaan muutostöitä**, kunhan työ teetetään hyvää rakennustapaa noudattaen eikä se vahingoita rakennusta tai aiheuta pysyvää haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille.
* **Osakkeenomistajalla on ilmoitusvelvollisuus** ilmoittaa asunnossa tehtävistä kunnossapito- ja muutostöistä etukäteen taloyhtiölle. Ilmoitus on tarpeellinen, jotta taloyhtiö voi arvioida työn vaikutuksia kinteistöön, rakennnukseen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.
* **Pienetkin kunnossapito- ja muutostyöt saattavat olla sellaisia, että niistä tulee tehdä ilmoitus.** Selvitä tarvittaessa isännöitsijältä, että vaatiiko suunnittelmasi remontti muutostyöilmoitusta.
* **Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti**, joko Hausvise -järjestelmässä tai peimarinkiinteistopalvelut.fi - sivustolla. Ilmoituksen tulee sisältää riittävän kattavat tiedot työn sisällöstä ja toteutustavasta mahdollisten riskien sekä hyvän rakennustavan arvioimiseksi. Ilmoituksen perusteella yhtiö päättää valvontaoikeutensa käyttämisestä. Yhtiön valvonta ei korvaa osakkaan omaa valvontaa eikä poista osakkaan omaa vastuuta remonttinsa valvonnasta.
* **Tee ilmoitus hyvissä ajoin** eli 1kk ennen remontin suunniteltua ajankohtaa, jotta yhtiölle jää kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelemistä varten ennen töiden aloitusta. Osa töistä voi vaatia taloyhtiön luvan lisäksi rakennuslupaa, jonka käsittely kestää kauemmin. Joissain tilanteissa myös muiden osakkaiden suostumukset ovat tarpeen. Tarpeen harkitsee taloyhtiö aina tapauskohtaisesti muutosilmoituksen käsittelyn yhteydessä. **Töitä ei saa aloittaan ennen kirjallisen luvan ja mahdollisten suotumusten saamista.** Asunto-osakeyhtiö säilyttää osakkaiden kirjalliset muutostyöilmoitukset ja siirtää niitä koskevat tiedot isännöitsijätodistukselle.

**Kaikki muutostyön käsittely- ja valvontakustannukset veloitetaan osakkaalta**

* + Taloyhtiön tarvitsemat selvitykset muutostöiden vaikutuksista muualle kiinteistöön, esimerkiksi:
    - rakennusluvan hakeminen
    - tukirakenteiden kestävyyden selvitykset
    - haitta-aine kartoituksen teettäminen
    - rakennemuutoksista aiheutuva vahinkoriskien lisääntyminen
  + Yhteydenpitojen lisääntyminen esimerkiksi:
    - lisäselvityspyynnöt, viranomaisyhteydet ja tapaamiset
    - tarpeelliset tarkastus- ja valvontakäynnit muutostyökohteessa ja niiden dokumentointi

Jos osakkaan hankkeen yhteydessä ilmenee yllättäen jotain yhtiön vastuulle kuuluvaa (esimerkiksi tuhoeläimiä), siitä tulee viivytyksettä ilmoittaa isännöitsijälle. Taloyhtiö huolehtii tällöin vastulleen kuuluvien töiden tekemisestä ja niiden kustannuksista vastuunjakotaulukon mukaisesti.

**ESIMERKKEJÄ MUUTOSTÖIDEN ILMOITUSVELVOLLISUUKSISTA.**

