

1.5.2010

Osakkeenomistajan muutostyöoikeus määräytyy asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 77 §:n mukaisesti. Yhtiö omistaa kaikki rakennukset sekä ulkoalueet, ja osakkeet antavat hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon ja siihen liittyvään, istutuksin rajattuun pihalueeseen (tarkemmin yhtiöjärjestyksessä).

TOIMINTAOHJE, KUN OSAKAS TEKEE AOYL 77 §:n MÄÄRITTELEMIÄ MUUTOSTÖITÄ HUONEISTOSSAAN

Jos huoneistoon aiotaan tehdä suihkutila/kylpyhuone/sauna/WC tai muu muutostyö, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen (vesi-, kosteus, lämpö- tai äänieristykseen), taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu-, tai vastaaviin johtoihin, lattiamateriaaleihin tai ilmanvaihtojärjestelmään (esim. lisäovet), on osakkeenomistajan meneteltävä seuraavasti ja huomioitava seuraavat toiminta-ohjeet:

1. Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä kirjallisesti yhtiön isännöitsijälle jo suunnitteluvaiheessa ennen työn aloittamista, jotta yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida noudatetaanko hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko työstä haittaa tai vahinkoa. Ilmoituksen voi tehdä täyttämällä liitteenä olevan kaavakkeen sekä toimittamalla suunnitelman ja työtapaselosteen.
2. Yhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on AOYL 77 §:n mukaan oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta, riittävän ammattitaidoisesti ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiön valvontaoikeus koskee sekä muutostyötä koskevia suunnitelmia että itse muutostyötä. **Yhtiön hallitus** valvontaoikeutensa puitteissa tarkastaa piirustukset, suunnitelmat ja työtapaselosteet käyttäen tarpeen vaatiessa apuna asiantuntijoita. Yhtiöllä on oikeus tarvittaessa hankkia lisäselvityksiä muutosten vaikutuksista yhtiölle ja muille osakkaille. Muutostyötä tekevä osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön tekemien selvitysten kustannukset kohtuulliseen määrään asti.
3. Osakkeenomistajan pitää ennen muutostyötä jo suunnitteluvaiheessa toimittaa isännöitsijälle kirjallisessa muodossa piirustukset, suunnitelmat ja työtapaselosteet, jossa selvitetään, miten korjaustoimenpide toteutetaan ja miten se vaikuttaa rakenteisiin, eristeisiin, tuuletukseen tai em. asioihin. Suunnitelmassa/työtapaselosteessa on myös ilmoitettava, kuka vastaa korjaus- tai muutostöiden suunnittelusta ja toteutuksesta (etenkin vesieristeiden asianmukaisesta toteutuksesta ja rakenteista). Kaupungin rakennusvalvonnasta saa kopioita voimassaolevista rakennuslupapiirustuksista.
4. Muutostyön laajuudesta riippuen osakkaan **muutostyöilmoitus käsitellään yhtiön hallituksessa**, tai tarvittaessa (esim. käyttötarkoituksenmuutokset) yhtiökokouksessa; näissä elimissä päätetään tarvittaessa muutostyölle annettavasta suostumuksesta ja yhtiön muutostyölle asettamista ehdoista. Yhtiö haluaa varmistua siitä, että muutostyö ei saata vahingoittaa rakennusta eikä tuota muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, jolloin on saatava myös toisten osakkaiden suostumus.

1.5.2010

5. Jos osakkaan muutostyö edellyttää rakennuslupaa, toimenpidelupaa tai muuta viranomaislupaa, osakkeenomistajan lupa-anomus käsitellään hallituksessa, joka tekee päätöksen luvan hakemisesta. Rakennuslupaa haetaan yhtiön nimissä osakkeenomistajan vastatessa luvan hakuun liittyvistä kustannuksista (rakennusvalvonta/ohjeet/lomakkeet.). Rakennuslupa-anomukseen liitettävät suunnitelmat toimittaa muutostyön tekävä osakkeenomistaja.
6. Osakkeenomistajan muutostyöstä aiheutuu ylimääräisiä hallinto- ja asiantuntijakustannuksia, sekä mahdollisesti viranomaiskuluja, mitkä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi tulevat muutostyötä tekevän osakkeenomistajan - eikä yhtiön - kustannettavaksi:
- muutostyöhakemuksen valmistelu ja käsittely yhtiön hallintoelimissä
 - muutostyösuunnitelmien tarkistaminen ja lisäselvitykset
 - rakennuslupa-anomuksen/toimenpidelupa-anomuksen laatiminen ja kokoaminen
 - LVIS-kuvien hyväksyttämismenettely
 - rakennuslupamenettelyssä mahdollisesti mukana olo
 - muutostyöstä johtuvat tarkastuskäynnit ja valvontakäynnit huoneistossa
 - viranomaiskatselmuksissa mukana oleminen (esim. aloituskatselmus)
 - muutostyöstä kertyvien asiakirjojen kokoaminen yhtiössä
 - viranomaislupamaksut
 - muutostöiden valmistuttua, muutostyön dokumentointi yhtiön asiakirjoihin
 - mahdolliset muut kustannukset (yhtiöjärjestyksen muutuskulut)
- Yhtiöllä on oikeus veloittaa osakkeenomistajalta muutostyön käsittelystä ja muutostyön valvonnasta myös yhtiölle syntyvät kohtuulliset kustannukset.
7. Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa isännöitsijälle kirjallisesti työn aloittamisesta hyvissä ajoin ennen töihin ryhtymistä. Yhtiö haluaa valvontaoikeutensa puitteissa varmistua muun muassa siitä, että kosteus- ja vesieristykset sekä muut korjausratkaisut tehdään hyvän rakentamistavan mukaisesti ja lakiin perustuvia sertifiointeja noudattaen, lähettämällä yhtiön edustajan valvomaan rakentamisen eri vaiheita (osakas ja isännöitsijä sopivat tarkastusajankohdan). Yhtiöllä on valvontaoikeutensa puolesta oikeus käyttää myös ulkopuolisia asiantuntijoita.
8. Yhtiöllä on velvollisuus säilyttää ja pitää osakkeenomistajien saatavana sellaiset yhtiölle toimitetut osakkeenomistajien muutostyöilmoitukset, joissa tarkoitetut muutokset saattavat vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen osakkaan ja yhtiön kesken.

Jos et ole varma ilmoitusvelvollisuudesta, kannattaa se varmuuden vuoksi tehdä - vaiva ei ole suuri eikä siitä koidu ylimääräisiä kustannuksia. Luvattomat muutostyöt saattavat ikävissä tapauksissa jopa johtaa vahingonkorvausvelvoitteisiin yhtiölle, tai hankaloittaa asunnon myymistä eteenpäin. Ennen ilmoituksen virallista lähettämistä on toki myös mahdollista ottaa yhteyttä hallitukseen ja käydä läpi keskeiset asiat.

Jokainen toisiinsa liittymätön muutostyö kannattaa ilmoittaa erillisellä lomakkeella, jolloin niiden käsittely ja arkistointi helpottuu.

1.5.2010**TOIMINTAOHJE, KUN OSAKAS TEKEE MUUTOSTÖITÄ HUONEISTON ULKOPUOLELLA**

Mikäli osakkeenomistajan suunnittelema muutostyö kohdistuu osittainkin huoneiston ulkopuolelle, on yhtiöllä rakennuksen omistajana oikeus harkita antaako se luvan vai ei. Tällöinkin osakkaan on huomioitava ylläolevat toimintaohjeet soveltuvin osin.

Esimerkiksi satelliittiantennin asentaminen rakennuksen seinään tai parvekkeelle, terassin laajentaminen/lasitus, aidan rakentaminen sekä erilaiset kiinteät rakennelmat kuten leikkimökit, varastot, tms vaativat yhtiön luvan.

Pienet, ilman kiinteitä perustuksia olevat, alle 5 m² (ulkomitoin) erilliset rakennelmat, harjakorkeus ≤ 2.5 m, esimerkiksi leikkimökki, kasvihuone, varasto, huvimaja eivät pääsääntöisesti tarvitse ilmoitusta tai lupaa Vantaan rakennusvalvonnalta. Vantaan kaupungin verkkosivuilta saa ohjeita sekä täsmällisemmät tiedot ehdoista:

Vantaan kaupunki (www.vantaa.fi) > Asukas > Rakennusvalvonta > Ohjeet > Ohjeita valmiisiin rakennuksiin ja alueisiin

Kaikkien pihaille tehtävien muutosten ja lisäysten tulee kuitenkin värityksen ja ulkonäön puolesta vastata yhtiön yleistä linjaa. Rakennuksiin kiinteästi liittyvien rakennelmien (kuten aitojen) tulee käyttää samoja sävyjä kuin ko. rakennuksen ulkopinnoilla (samaa valkoisen tai rakennuksen päävärin sävyä). Lähelle rakennuksia tulevien laatoitusten tai muiden laajojen rakennelmien kaatojen tulee johdattaa sadevedet pois päin rakennuksista.

Huoneiston hallintaan kuuluvalla pihalla saa tehdä kukkapenkkejä, sekä istuttaa pensaita ja puita ilman yhtiön lupaa. Puut eivät kuitenkaan saa myöhemminkään kasvaessaan varjostaa naapurien pihoja. Tontin ulkorajojen pensasistutuksia ei saa muuttaa ilman hallituksen lupaa.

Naapurien mielipidettä kannattaa myös tiedustella ajoissa, vaikka yhtiön hallitus luvan käsittelee.