

1.7.2010 VOIMAAN TULEVAN UUDEN ASUNTO-OSAKE YHTIÖLAIN MUUTOKSET OSAKKAIDEN TEKEMIEN MUUTOSTÖIDEN OSALTA

Osakkaan muutostyöoikeus:

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistoissaan muutoksia, kunhan ne tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. **Muutosten on oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia. Mikäli muutoksiin tarvitaan viranomaisen lupa, luvan hakee yhtiö osakkaan kustannuksella.** Uudessa laissa on myös maininta siitä, että osakas voi yhtiön suostumuksella tehdä muutoksia omalla kustannuksellaan muissakin kuin osakashallinnassa olevissa tiloissa eli esimerkiksi huoneiston ulkopuolella.

Menettely muutostöissä:

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kirjallisesti huoneistossa suoritettavista muutostöistä hallitukselle tai isännöitsijälle etukäteen. Osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan osaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa. **Osakas ei saa aloittaa muutostyötä ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullisesti aikaa muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten.** Koska muutostyöt poikkeavat laajuudeltaan varsin paljon toisistaan, käsittelyyn tarvittava aika voi eri tilanteissa olla hyvinkin eripituinen. Kun yhtiö saa muutosilmoituksen, yhtiön on käsiteltävä se ilman aiheetonta viivytystä. Lisäksi osakkaan on varattava yhtiölle mahdollisuus tarkastaa suunnitelmat ja valvoa työtä. Osakkeenomistaja vastaa muutostyöilmoituksen käsittelystä ja yhtiön toteuttamasta valvonnasta aiheutuneista kustannuksista. Ilmoitus on tehtävä esimerkiksi kylpyhuoneremonteista. Tapettien vaihtamisesta tai seinien maalaamisesta ei edelleenkään tarvitse ilmoittaa. Mikäli et ole varma ilmoitusvelvollisuudesta, niin ota yhteyttä isännöitsijään ja varmista asia.

Muutostyöilmoituksen voi tulostaa Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy:n [www-sivuilta eli osoitteesta: www.jyvasseudunkiinteistopaletti.fi](http://www.sivuilla.eli.osoitteesta).

Lisää suunnitelmallisuutta ja avoimuutta:

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat lisääntyvät. Hallituksen on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeesta. Lisäksi hallituksen on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.

Kunnossapitotarveselvitys:

- kertoo kunnossapitotarpeesta, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
- tarkoituksena ohjata taloyhtiötä tavoitteellisuuteen ja pitkäjänteisyyteen
- osakkeenomistajalla oikeus tietää kiinteistön kunnossapitotarve
- perusta korjaussuunnittelulle