

Kunnossapitotarveselvitys

Lakiuudistuksen merkittävin uudistus on velvoite hallitukselle esittää vuosittain tilinpäätös asiat käsittelevässä varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen kunnossapitotarveselvitys seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Hallituksen esittämä selvitys merkitään isännöitsijäntodistuksiin ja siten se myös lisää asuntokaupan osapuolten tietoa yhtiön kunnosta. Kunnossapitotarveselvityksen lisäksi hallituksen on esitettävä yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä jo suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista. Selvitykset ovat yhtiökokouksessa esitettäviä asioita, jotka merkitään kokoukselle tiedoksi aivan samoin kuin toimintakertomuskin. Selvityksestä ei siis tehdä yhtiökokouksessa päätöstä eikä sitä vahvisteta. Selvityksen tarkoituksena on antaa osakkaille tietoa tulevista korjaustarpeista ja se ei ole suunnitelma tai korjausohjelma. Remonteista on aina päätettävä yhtiökokouksessa erikseen.

Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti

Hallituksen selvitykseltä edellytetään, että siinä on kunnossapitotarvetta selvitetty hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Vanhemmissa yli kaksikymmentä vuotta vanhoissa rakennuksissa on suositeltavaa teettää kuntoarvio ja päivittää sitä noin viiden vuoden välein vaikka laki ei suoraan sitä edellytäkään. Kun rakennuksen ikä on kymmenestä kahteenkymmeneen vuotta, niin asiantuntijalta voidaan hankkia myös kuntoarviota kevyempi kunnossapitotarvekartoitus hallituksen kunnossapitotarveselvitystä varten. Mikäli taloyhtiössä on hissi, on muistettava selvittää myös hissien olennaiset kunnossapitotarpeet, koska hissi ei yleensä kuulu kuntoarviossa selvitettäviin rakennuksen osiin. Uusien alle kymmenen vuotta vanhojen rakennusten kunnossapitotarpeista on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikä on huomattavasti jäljellä.

Tavallisen taloyhtiön hallituksen rakennustekninen asiantuntemus ja selvitykseen liittyvä vastuu huomioiden on hallituksen suositeltavaa turvautua asiantuntijoihin kunnossapitotarpeen selvittämiseksi. Kun hallitus teettää kuntoarvion hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti asiantuntijalta ja perustaa selvityksensä arvioon, voidaan katsoa hallituksen toimineen huolellisesti. Käytännössä isännöitsijä valmistelee selvityksen hallitukselle hankittujen selvitysten pohjalta kuten muutkin yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat.

Kuntoarvion tilaamisesta

Kuntoarvion tarkoituksena on antaa taloyhtiölle kokonaiskuva kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista seuraavan kymmenen vuoden ajalle. Kuntoarvio tulisi päivittää viiden vuoden välein, jotta taloyhtiöllä olisi asiantuntijan näkemys korjaustarpeista aina vähintään viidelle vuodelle eteenpäin.

Tarjouspyyntöä laadittaessa taloyhtiön tulisi päättää tilattavan kuntoarvion laajuus ja raportointitapa esimerkiksi viittaamalla ohjekorttiin RT-18-11131 asuinkiinteistön kuntoarvio, kuntoarvioijan ohje. Tarjouspyynnössä voidaan poiketa halutuilta osin suoritusohjeesta. Kuntoarvion yhteydessä voidaan haluttaessa tehdä mm. kaikkien asuntojen kylpyhuoneiden kuntotarkastus.

Taloyhtiöllä tulee olla luottamus kuntoarvion tekijän kokemukseen ja ammattitaitoon. Taloyhtiöiden kannattaa käyttää pätevyityneitä kuntoarvioijia (PKA), FISE Oy pitää luettelo pätevyityneistä kuntoarvioijista ja se löytyy osoitteesta www.fise.fi kohdasta päteväksi todetut henkilöt.

Kuntoarvion tilaamiseen on myös oma ohjekorttinsa tarjouspyyntömalleineen RT-18-11130 asuinkiinteistön kuntoarvio, tilaajan ohje.

Kunnossapitotarveselvitykseen otettavat asiat

Selvityksessä on esitettävä ne kunnossapitotarpeet, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Hallituksen selvityksessä ei edellytetä esitettävän arvioita euromääristä.

Selvitykseen otetaan vain kunnossapitotarpeet, ei muutostöitä ja uudistuksia. Lain perustelujen mukaan kunnossapitoa on pääsäännön mukaan korjaaminen, jolla laatutasoa ei olennaisesti muuteta.

Kunnossapitoa ovat myös laatutasoa parantavat työt, jos ne perustuvat:

- pakottaviin viranomaismääräyksiin
- uudisrakennusta koskeviin rakennusmääräyksiin, jos esim. energian säästöön tai asumisterveyteen liittyen on tarkoituksenmukaista
- yhtiön tulevat käyttö- ja kunnossapitokulut huomioon ottaen kaikkien osakkeenomistajien kannalta taloudelliseen tarkoituksenmukaisuuteen

Selvitykseen otetaan vain olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen tai osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin vaikuttavat kunnossapitotarpeet. Olennaisuutta arvioitaessa nyrkkisääntönä voidaan pitää, sitä tullaanko asiasta päättämään yhtiökokouksessa erillisenä asiakohtana vai pelkkänä talousarvioasiana. Lain mukaan yhtiökokouksen päätös tarvitaan aina asioista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen taikka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin (AOYL 7:2 §). Tällaisia korjauksia ovat ainakin käyttövesi-, viemäri- ja lämmitysputkistojen sekä ilmanvaihto-, sähkö- ja tietojärjestelmien peruskorjaukset ja uusinnat, ikkunoiden sekä parvekeovien peruskorjaukset ja uusinnat, useimmat julkisivu- ja parvekekorjaukset sekä huoneistojen märkätilojen vedeneristyskorjaukset. Normaali huoltotyöt ja pienehköt korjaustyöt jäävät kunnossapitotarveselvityksen ulkopuolelle.

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä

Kunnossapitotarveselvityksen lisäksi hallituksen on esitettävä yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä jo suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista. Selvityksessä esitettävät tiedot ovat periaatteessa samat, joita on vanhan lain aikana jo merkitty isännöitsijäntodistuksiin.

Selvitysmalleja

Kunnossapitotarveselvitykselle ja selvitykselle suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä ei ole asetettu määrämuotoa. Kiinteistöyhdistys on laatinut malleja selvityksistä. Myös Kiinteistöliitto on laatinut mallin kunnossapitotarveselvityksestä, lue lisää <http://www.taloyhtio.net/ajassa/kunnossapitotarveselvitys/>.

ASUNTO OY MALLIHELMI

HALLITUKSEN SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEISTA VUOSILLE 2011-2016

Asunto-osakeyhtiölain mukaisena hallituksen kirjallisena selvityksenä yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana esitämme arvionamme seuraavia kunnossapitotöitä, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen tai siitä aiheutuviin kustannuksiin.

Näitä kunnossapitotöitä ovat normaalien vuosittaisten kunnossapito- ja korjaustöiden lisäksi seuraavat:

- parvekkeiden ja julkisivujen kunnostus
- ikkunoiden ja parvekkeiden maalaus ja kunnostus
- porrashuoneiden maalaus
- loppujen käyttövesiputkistojen uusinta
- parvekkeiden kattojen korjaus ja katteen uusinta
- saunan pukuhuoneiden remontti ja pesuhuoneiden seinien vesieristäminen ja laatoitusten uusinta
- asuntojen alkuperäiskuntoisten pesuhuoneiden peruskorjaus
- lukitusten uusiminen

Kunnossapitotarveselvitys perustuu Insinööritoimisto Rakennussysteemi Oy:n 14.11.2008 laatimaan kuntoarvioraporttiin ja yhtiön rakennuksissa ja kiinteistössä jo aiemmin vuosina 1994 - 2010 tehtyihin merkittävimpiin kunnossapito- ja muutostöihin.

HALLITUKSEN SELVITYS AIEMPINA VUOSINA TEHDYISTÄ KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖISTÄ

Yhtiön rakennuksissa on aiemmin toteutettu seuraavat merkittävimmät kunnossapito- ja muutostyöt:

- peltikaton maalaus- ja kunnostus 1994
- hanojen uusinta 1995
- Abloy-lukitusjärjestelmän uusinta 1998
- runkovesijohtojen ja kellarikerroksen huoneistojen vesijohtojen uusinta 2000
- saunatilojen remontti 2001
- sadevesikaivojen ja putkien uusinta 2004
- antennijärjestelmän uusinta 2004
- osan parvekeovien uusinta 2004
- patteriverkoston tasapainotus ja säätö 2005
- lämmönvaihtimen uusinta 2005.

Jyväskylässä 26.3.2011

ASUNTO OY MALLIHELMI

Hallitus

ASUNTO OY UUDISTALO (valmistunut 2000-2010)

HALLITUKSEN SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEISTA VUOSILLE 2011-2016

Asunto-osakeyhtiölain mukaisena kirjallisena selvityksenä yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana esitämme arvionamme seuraavia kunnossapitotöitä, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen tai siitä aiheutuviin kustannuksiin.

Vaihtoehto 1.

Kunnossapito on huoltokirjan mukaista ja ei ole tiedossa merkittäviä kunnossapitotarpeita seuraavan viiden vuoden aikana.

Vaihtoehto 2.

Näitä kunnossapitotöitä ovat normaalien vuosittaisten kunnossapito- ja korjaustöiden lisäksi seuraavat:

- parvekkeiden ja julkisivujen kunnostus ja maalaus
- elementtisaumojen uusiminen
-

Kunnossapitoselvitys perustuu taloyhtiön huoltokirjaan ja Rakennustietosäätiön tietokorttiin KH 90-00403 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot.

HALLITUKSEN SELVITYS AIEMPINA VUOSINA TEHDYISTÄ KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖISTÄ

Yhtiön rakennuksissa ja kiinteistöissä ei ole tehty taloyhtiön huoltokirjan mukaisten huoltokorjausten lisäksi merkittäviä kunnossapito- ja muutostöitä.

Jyväskylässä 26.3.2011

ASUNTO OY UUDISTALO

Hallitus