

ULKOALUEEN MUUTOSTYÖT YHTIÖSSÄ

Muutostyöesitykset on aina esitettävä ennakkoon, kirjallisesti, yhtiön toimitusjohtajalle, vähintään neljää (4) viikkoa ennen suunniteltua aloitusta.

Huomattavaa on, että remonttia tai perusparannushanketta ei saa aloittaa ennen kuin vuokranantaja on antanut tähän luvan.

Muutostyöhön ryhtyvä vuokralainen vastaa tekemästään muutostyöstä kokonaisuudessaan.

Muutostyöluvan saaminen ei siirrä vastuuta kolmannelle osapuolelle.

OHJEITA VUOKRALAISELLE

1. Luvanvaraisuuden selvittäminen

Muutostyöprosessi alkaa aina luvanvaraisuuden selvittämisestä, kuten rakennusluvan, toimenpideluvan tai sijoitusluvan selvittämisellä. Parhaiten luvanvaraisuuteen voi kunnissa ottaa kantaa rakennustarkastaja. Luvanvaraisista töistä rakennusvalvonta perii maksut luvan hakijalta.

Kiinteistöjen ulkoalueiden asukkaiden muutostyöt; kuten esimerkiksi terassikatokset, niiden lasittaminen ja erityisesti niihin varustetut tulisijat vaativat tarkat työselosteet, julkisivu- ja pohjakuvien piirrossuunnitelmat. Muita olennaisia asukkaan ulkoalueen muutostöitä voisi olla mm. piha-aidat, pihalaatoitukset, kaikki erillsrakennelmat (=leikkimökit, kasvipuutarhat, autoteltat), kotieläinhäkki, lautasantennit julkisivuun yms.

2. Tehdään muutostyöhakemus

Mikäli tarpeelliset suunnitelmat on ennakkotarkastettu, niin muutostyötä suunnittelevan tulee tämän jälkeen täyttää vapaamuotoisesti muutostyöanomus vuokranantajayhtiölle tarvittavin liittein.

3. Vuokranantaja selvittää toteutuskelpoisuuden

Vuokranantaja tutkii muutostyön toteutuskelpoisuutta ja sen vaikutuksia. Selvitystyössään yhtiöllä on oikeus tarvittaessa käyttää ulkopuolista asiantuntijaa apunaan, tällöin kustannuksista vastaa vuokralainen.

4. Yhtiö käsittelee hakemuksen

Mikäli muutostyö on selkeästi ennakkotapaus tai muutoin laajakantoisempi muutostyö, niin vuokralayhtiön hallitus käsittelee anomuksen ja tekee päätökset. Muutostöitä ei saa aloittaa ennakkoon ilman lupaa ja luvan päätöksestä ilmoittaa toimitusjohtaja tai hänen nimeämä varahenkilö.

Kaikki luvanvaraiset muutostyöt edellyttävät kiinteistöomistajalta kirjallisen lausunnon tai pöytäkirjaan kirjatun päätöksen.

5. Ennen muutostyön aloitusta

Mikäli muutostyölupa on käsitteilyn jälkeen myönteinen, yhtiöllä on oikeus nimetä työlle valvoja vuokralaisen kustannuksella, mikäli pätevoitynyttä alan teknistä valvojaa (Rkm, RI, DI) ei esitetä anomuksessa. Kunnan suoraan omistamien kohteiden valvontapalveluista tulisi sopia kunnan rakennusmestarin kanssa – ennen hakemuksen lähettämistä.

Kun muutostyön kaikki luvat ja ehdot ovat olemassa, muutostyö voi alkaa – aluksi yhteisellä aloituskatselmuksella.

6. Yhtiölle dokumenttien toimittaminen

Kun muutostyö valmistuu, on vuokralayhtiölle toimitettava kaikki lopulliset projektin dokumentit valmistumisesta, kuten valvojan pöytäkirjat, valokuvat ja tarvittaessa

viranomaistarkastusasiakirjat. Vuokralaisen on omatoimisesti itse varmistettava se, että loppudokumentit ovat ohjautuneet vuokranantajalle.

Muuta huomioitavaa suunnitteluun

Muutostyötä hakevan on kustannuksellaan selvittävä sisältääkö muutostyötä käsittelevät, esim. mahdollisesti purettavat rakennusaineosien pinnat tai materiaalit asbestia (798/2015 Valtioneuvoston asetus asbestitöistä).

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan muutostöistä aiheutuvasta jätehuollosta, kuten kuljetukset ja kierrätys. Remontista syntyneet jätteet on toimitettava niille kuuluville jättepisteille, ei vuokraloyhtiön jäteastioihin.

Muutostyötä suunnittelevan on hyvä ennakkoon selvittää mahdollinen kotitalousvähennyksen mahdollisuus verohallinnolta ja samoin ostopalvelutilanteissa huolehtia verottajalle tehtävistä rakentamisilmoitusten ilmoittamisvelvoitteesta.

Vuokranantaja edellyttää sitoutumista erillissopimuksella vuokranantajan välille. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus tarkastaa ja korottaa vuokravakuuden määrää, mikäli muutostyö on laajakantoinen. Vuokrasuhteen päättymisen jälkeen vuokralaisen tulee ensisijaisesti saattaa tilat entiseen alkuperäisen varustetasoon. Vuokravakuus palautetaan tavanomaisin menettelyin, kun ehdot täyttyvät.

Nämä ohjeet eivät koske; Ei luvanvaraisia muutostöitä, kuten huoneistojen sisäpuoliset muutostyöt. Näistä sovitaan erikseen tapauskohtaisesti vuokranantajan edustajan kanssa.

Lisätietoja vuokralaisen muutostyöilmoituksen täyttämisestä saa asuntotoimistolta tai kunnan rakennusmestarilta.

Muutostyölupahakemuksia saa kunnan asuntoimistolta.

Yhteistyöterveisin

Kiinteistö Oy Vaalan Niska

Veli-Pekka Tiilikainen AIT
Toimitusjohtaja
Puhelin: 0400 – 855 953
Sähköposti: veli-pekka.tiilikainen@vaala.fi