

Kunnossapitotarveselvitys pienissä taloyhtiöissä



Insinööritoimisto Realtest
Sidetie 11 D
00730 Helsinki
www.realtest.fi

Uusi asunto- osakeyhtiölaki ja kunnossapitotarveselvitys

Heinäkuun alussa 2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että taloyhtiön hallitus esittää vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon seuraavien viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Lakimuutos tuo lisää suunnitelmallisuutta ja selkeyttä taloyhtiöihin. Jotta hallitus pystyisi esittämään kunnossapitotarveselvityksen, tulee kiinteistössä yleensä tehdä kuntoarvio tai muu asiantunteva selvitys kiinteistön kunnosta.

Kunnossapitotarve- selvityksen tavoitteet

Parempi huolenpito kansallisesti
merkittävästä omaisuusmassasta

(Asuin- ja muiden rakennusten arvo on yli 250 mrd euroa, joka muodostaa n. 50 % kansallisvarallisuudesta)

Osakkeenomistajien huomio pitkäjänteiseen
kiinteistön kunnossapitoon ja tulevien
toimenpiteiden
rahoituksen järjestämiseen

Rakennusten kunnan seurannan sekä
ylläpidon suunnitelmallisuus

Tarkempaa tietoa rakennuksen kunnosta ja
tulevista korjaustarpeista asunto-osakkeen ostoa
suunnittelevalle

...”olennainen vaikutus osakehuoneiston käyttämiseen”...

Ei ole määritelty laissa tai sen esitöissä

Olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen vaikuttavat ainakin:

- putkiremontit (linjasaneeraus)
- isot julkisivuremontit
- ikkunaremontit

...”olennainen vaikutus vastikkeeseen”...

Ei ole määritelty laissa tai sen esitöissä

Yleensä 20-30% vaikutusta yhtiövastikkeeseen voidaan pitää olennaisena

Selvitys annetaan kirjallisena

Lähetetään yhtiökokousmateriaalin mukana osakkaille

Yleensä isännöitsijä tai puheenjohtaja esittää selvityksen yhtiökokoukselle

Annettu selvitys kirjataan yhtiökokoukseen pöytäkirjaan

Esim. ”Isännöitsijä esitteli viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen osakkaille”

Selvitys kannattaa liittää pöytäkirjaan, vaikkei laki sitä edellytäkään

Kustannusten suuruusluokka kannattaa esittää, vaikkei laki sitä edellytäkään

Miten kunnossapitotarvetta selvitetään?

”Hyvän kiinteistönpitotavan mukaisesti”

Tarvittaessa hankitaan asiantuntijalausunto
tai tehdään kuntoarvio

Lain esitöiden mukaan:

”Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksen-
mukaista, että kiinteistönhoidon
suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen
aluksi tehdään perusselvityksiä, joita
ylläpidetään jatkossa suunnitelmallisesti.

Uudisrakennuksen osalta on yleensä
riittävä, että kunnossapito on huoltokirjan
mukaista tai muuten suunnitelmallista ja
että rakennuksen teknistä käyttöikä on
huomattavasti jäljellä”

Hallituksen ja isännöitsijän vastuu

”Vaikka yhtiössä ilmenisi pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.”

”Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua” (Asunto-osakeyhtiölain 1 luku 11 §)

Mikäli hallituksessa ei ole tarvittavaa asiantuntemusta, on sen huolellisuusvelvoitteensa perusteella turvauduttava ulkopuolisen asiantuntijan apuun selvityksen tekemisessä

Kuntoarvio asuintalossa

Milloin kuntoarvion teettäminen on tarpeen?

”Kiinteistön saavuttaessa 10-15 vuoden iän”
(RIL)

Monien pintamateriaalien kunnossapitajakso tulee täyteen 10–15 vuoden kuluessa valmistumisesta, joskus jo aiemminkin.

Ajankohtien täsmällistä noudattamista tärkeämpää on se, että kiinteistön kunnossapito on suunnitelmallista ja kuntoarviosta tulee kiinteistön omistajalle tuttu työkalu, joka päivitetään esimerkiksi viiden vuoden välein. Kuntoarvio on tärkeä apuväline eteenkin sellaiselle isännöitsijälle, jolla ei ole rakennusalan koulutusta tai tarvittavaa kokemusta.

Realtestin palvelut

Teemme kunnossapitokatselmuksia pienille, 2-12 huoneiston taloyhtiöille.

Samassa yhteydessä voimme laatia kustannustehokkaasti myös erillisen energiatodistuksen (voimassa 10 vuotta).



Realtestista saat myös sertifioidut lämpökuvaus- ja rakennuksen ilmanpitävyyden mittaukset



Lisätietoja osoitteessa:
www.realtest.fi