



Taloyhtiötapahtuma 2017
Kiinteistöliitto Uusimaa ry
Kiinnostavimmat aiheet nyt

Kirsi Ruutu
Lakimies, varatuomari

Arto Kemppainen
LVI-asiantuntija



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

NEUVONTAPALVELUT JÄSENILLE



TEKNINEN NEUVONTA

Puh. (09) 1667 6333

– ma – ti ja to klo 9.00 – 15.00

– ke ja pe klo 10.00 – 15.00

LVI-asiantuntija suora 040 168 4726

Toimeksiannot sopimuksen mukaan

LVI-tekniikka

Arto Kemppainen

Rakennustekniikka

Jari Hännikäinen

JURIDINEN NEUVONTA (LAKI & HALLINTO)

Puh. (09) 1667 6333

– ma – ti ja to klo 9.00 – 15.00

– ke ja pe klo 10.00 – 15.00

Mia Pujals (vuorotteluvapaalla)

Maria Forsblom

Kirsi Ruutu

Katriina Sarekoski

Tiia Tukiainen

Simo Vihemäki

Heidi Vitikainen



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa



Neuvontapalvelut

Puhelinneuvontaa teknisissä kysymyksissä

- Rakennustekninen neuvontapalvelu
- Lvi-tekniinen neuvontapalvelu
- Toimeksiantoja laajemmissa asioissa ja ongelmatilanteissa

Puhelinneuvontaa juridisissa kysymyksissä

- Neuvontapalvelu auttaa selkeissä kysymysluontoisissa asioissa
- Toimeksiantoja laajemmissa asioissa ja ongelmatilanteissa



Neuvontapalvelun yleisimpiä kysymyksiä



Puhelinneuvontaa teknisissä kysymyksissä

- Putkiremonttiin valmistautuminen
 - Märkätilakartoitus (mitä tutkimuksia tulisi teettää?)
 - Lvv-kuntotutkimus (miten putkien kunto saadaan selville?)
 - Hankesuunnitelma (miksi hankesuunnitelma? Mikä hankesuunnitelman sisältö on?)
- Ilmanvaihdon toimivuus
 - Korvausilmaventtiilit (miksi ilmanvaihto ei toimi kunnolla? Miksi huoneessa vetää?)
- Lämmitysjärjestelmä
 - Lämmitysjärjestelmän tasapaino-ongelma (miksi ”kuuma siellä, kylmä täällä”?)



Neuvontapalvelun yleisimpiä kysymyksiä



Neuvontapalvelua juridisissa kysymyksissä

- Yhtiökokousasiat
- Kunnossapitovastuut
- Vahingonkorvausasiat, kuka vastaa ja kuka maksaa?
- Rakennuttajan vastuut
- Autot; sähköautot ja parkkipaikkojen määrä
- Hallintaanottomenettelyt



Esimerkkejä

Mitä teknis-juridinen neuvonta tekee käytännössä?



Esimerkki 1: Putkiremonttiin valmistautuminen

- Yhtiö on teettänyt hankesuunnitelman
 - Hankesuunnitelmassa asiantuntija ei ole ottanut kantaa sopivimmasta vaihtoehdosta
- Yhtiön hallitus erimielinen tehdäänkö märkätilakorjaus
 - Märkätiloja ei ole kartoitettu
 - Märkätilaremontit halutaan osakkaiden omiksi remonteiksi
- Neuvottelu hallituksen kanssa
- Märkätilojen kosteusvaurioiden vastuut
- Märkätilojen teknisten tutkimusten teettäminen ja hankesuunnitelman tarkentaminen
- Yhtiökokouksessa toimiminen



Esimerkki 2: Yhtiön urakka ei mennytäkään ”putkeen”

- Teknisiä ongelmia ilmenee takuuaikana tai sen jälkeen
 - Jotain jäi tekemättä tai on tehty huonosti
- Urakoitsija kieltää ongelman ja on välinpitämätön
 - Urakoitsija kiistää vedoten että toteutus on ”vastaava” kuin tilattu
- Tekninen katselmus toteutuksesta
 - Katselmus vastaa siihen, mitä on rakennettu virheellisesti
- Juridinen vastuiden selvittäminen
- Reklamaatio urakoitsijalle
- Sovittelu ja ongelmien korjaaminen



Esimerkki 3: Osakasremontti

- Valvonta taloyhtiön toimesta
 - Osakkaan laatimien/tilaamien teknisten suunnitelmien kommentointi
 - Hyvä rakennustapa, määräykset vaikka rakennus- tai toimenpidelupaa ei tarvittaisi
- Vastuut
- Yhtiöjärjestys?
- Kun ei mennyt putkeen, kuka korjaa ja kuka maksaa?
- Tekninen tarkastelu
- Juridinen tarkastelu



Esimerkki 4: Sisäilmaongelma

- Osakas valittaa yhtiölle huonosta ilman laadusta ja perheen oireiluista
- Hallitus pyytää paikalle Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat
- Katsastetaan ilmanvaihto ja muut mahdolliset ongelmakohdat
- Tarvittaessa ohjataan lisäselvitysten ja näytteiden ottamiseen
- Tutkimustulosten perusteella ohjataan yhtiötä teettämään korjaussuunnitelma ja tarpeellinen korjaus
- Käydään läpi juridiset vastuukysymykset kunnossapitovastuun ja vahingonkorvausvastuun näkökulmasta - siis kuka joutuu maksumieheksi ja missä laajuudessa?



Esimerkki 5: Mitä pihalle saa rakentaa?

- Naapurukset riitelevät siitä, saako pihalle rakentaa aitoja ja minkälaisia puita sinne saa istuttaa?
- Hallitus pyytää juristin kokoukseen
- Juridinen arviointi siitä, onko piha osakkaan hallinnassa vai yhtiön hallinnassa.
- Juridinen arviointi siitä, vaatiiko osakkaan muutos taloyhtiön ja mahdollisesti rakennusvalvonnan luvan.
- Tarpeen mukaan myös kiinteistökäynti paikan päällä.
- Laajoissa rakennelmissa saattaa olla myös teknisen konsultaation tarve, kun arvioidaan hyvää rakennustapaa tai sitä, voiko muutostyö aiheuttaa vahinkoa rakennukselle.



Kiitos

Kiinteistöliitto Uusimaan puhelinneuvonta jäsenille:

Juridinen neuvonta

Puh. (09) 1667 6333

- ma – ti ja to klo 9.00 – 15.00
- ke ja pe klo 10.00 – 15.00

Tekniikka

Puh. (09) 1667 6333

- ma – ti ja to klo 9.00 – 15.00
- ke ja pe klo 10.00 – 15.00



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa