

TEHTÄVÄ	Kunnossapitotarveselvityksen laadinta ja ylläpito
TAVOITE	Arvioida kiinteistön kunnossapito- ja korjaustarve viideksi vuodeksi eteenpäin
VASTUU	Taloyhtiön hallitus
TOTEUTUS	Hallitus, isännöinti tai muu alan ammattilainen
LÄHTÖTIEDOT	Mahdollisimman moni näistä: taloyhtiön strategia, vauriohistoria, huoltokirja, tieto rakenneosien teknisestä käyttöiästä, kuntoarvio, kuntotutkimus, energiakatselmus, kunnossapitosuunnitelma (PTS)
AJANKOHTA	Selvitys tehdään vuosittain ja esitetään yhtiökokouksessa
MENETTELYTAPA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hallitus päättää, miten perusteelliset pohjaselvitykset hankitaan <ul style="list-style-type: none"> • Asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa runsaan liikkumavaran pohjaselvitysten suhteen. • Kunnossapitotarveselvitys voi pohjautua esimerkiksi huoltokirjaan, vauriohistoriaan taikka ammattimaisiin selvityksiin kiinteistön kunnosta ja/tai teknisestä käyttöiästä (kuntoarvio, kuntotutkimukset ja energiakatselmus). • Suunnitelmallisesti ja vastuullisesti toimiva hallitus laatii ensin kunnossapitosuunnitelman ja rakentaa sen pohjalta kunnossapitotarveselvityksen. • Hyvin laadittu kunnossapitosuunnitelma toimii sellaisenaankin kunnossapitotarveselvityksenä. 2. Hallitus päättää kunnossapitotarveselvityksen (pakollinen ja vapaaehtoinen) sisällön ja laatii selvityksen <ul style="list-style-type: none"> • Asunto-osakeyhtiölain mukaan kunnossapitotarveselvityksessä ei tarvitse esittää kunnossapito- ja korjaustoimien kustannuksia, mutta käyttökelpoisempi on selvitys, joka sisältää olennaisten toimien suuntaa-antavat kustannusarviot. • Selvityksessä voidaan esittää kaikki asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavat toimet, kuten kunnossapito, korjaaminen ja uudistaminen. • Toimenpiteen voidaan katsoa olevan olennainen, kun sen vaikutus vastikkeeseen on aiemmin sovittua määrää tai prosenttiosuutta suurempi. • Yhtiökokous päättää, minkä suuruinen hoitovastikkeen nousu on olennainen. 3. Hallitus esittää kunnossapitotarveselvityksen vuosittain yhtiökokoukselle <ul style="list-style-type: none"> • Kirjallinen kunnossapitotarveselvitys esitetään vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa (tilinpäätöskokous). 4. Kunnossapitotarveselvitys päivitetään kerran vuodessa <ul style="list-style-type: none"> • Hallitus vastaa kunnossapitotarveselvityksen päivittämisestä. • Jos käytössä on kunnossapitopalvelu, siitä vastaava kiinteistöalan ammattilainen päivittää kunnossapitotarveselvitystä jatkuvasti.
LOPPUTULOS	Kunnossapitotarveselvitys

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Kunnossapitotarveselvitys											
Toimenpide	Tarkenne	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Julkisivuremontti	Päälle tehtävä korjaus		X								
Ikkunaremontti	Uudet ikkunat		X								
Vesikattoremontti	Osittainen uusiminen				X						
Ilmanvaihtoremontti	Uusiminen										

Selvitykseen merkitään myös merkittävimmät tehdyt remontit.

LISÄTIETOA

KESKEISET LAIT JA ASETUKSET

Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (27.2.2013)

OHJEKORTIT

Asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelman laatiminen. KH 90-00657. Rakennustieto Oy, 2018.

Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje. RT 103003. Rakennustieto Oy, 2018.

Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje. RT 103002. Rakennustieto Oy, 2018.

Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä. KH 90-40053. Rakennustieto Oy, 2007.

Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen. KH 90-00495. Rakennustieto Oy, 2012.

Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. KH 90-00403. Rakennustieto Oy, 2008.

Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen. 2010. KH X4-00464. Rakennustieto Oy

KIRJAT

Isännöinnin käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2018.

Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus 2016. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Akha ry ja OM, 2016.

SOPIMUKSET

Konsulttisopimus. RT 80343. Rakennustieto Oy, 2014.

Konsulttisopimuksen laatiminen. RT 13-11182. Rakennustieto Oy, 2015.

Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013. RT 13-11143. Rakennustieto Oy, 2014.