

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	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tietoineen, kunnossapitosuunnitelma (PTS), vauriohistoria, tieto rakenneosien teknisestä käyttöiästä, kuntoarvioraportit, kuntotutkimusraportit, energiataarkastusraportti jne.
AJANKOHTA	Selvitys tehdään vuosittain ja esitetään yhtiökokouksessa
MENETTELYTAPA	<p>1. Hallitus päättää mitkä pohjaselvitykset hankitaan</p> <ul style="list-style-type: none"> Asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa laajan liikkumavaran pohjaselvitysten hankintaan, mutta ne on tehtävä <u>hyvän kiinteistönpitotavan</u> mukaan. Alle 10 vuoden ikäisen rakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kiinteistön käyttö ja ylläpito on ollut rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaista sekä rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden teknistä käyttöikä on riittävästi jäljellä ja mahdollinen vauriohistoria on otettu huomioon. Hyvän kiinteistönpitotavan mukaan ensimmäinen kuntoarvio laaditaan enintään 10 vuotta vanhalle kiinteistölle ja se päivitetään noin 5 vuoden välein. Kuntoarvion keskeisin tuotos on ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi, joka tarkastetaan ja täydennetään kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi. Hyvin laaditun kunnossapitosuunnitelman seuraavat 5 vuotta toimivat parhaimmillaan kunnossapitotarveselvityksenä. <p>2. Hallitus päättää kunnossapitotarveselvityksen sisällön ja laatii selvityksen</p> <ul style="list-style-type: none"> Kunnossapitotarveselvityksessä esitetään asumiskustannuksiin ja/tai huoneistojen käyttämiseen <u>olennaisesti</u> vaikuttavat toimenpiteet. Asunto-osakeyhtiölaki ei edellytä kustannusarvioiden esittämistä, mutta ne saadaan suoraan kunnossapitosuunnitelmasta, jos sitä käytetään selvityksen pohjaselvityksenä. Toimenpiteen voidaan katsoa olevan <u>olennainen</u>, jos se korottaa hoitovastiketta vähintään 30 prosenttia (Asunto-osakeyhtiölaki - Kommentaari). Olellaisena voidaan pitää myös toimenpidettä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiseen, kuten kylpyhuoneremontti. Olellaisuuden arviointi on haastavaa koska asunto-osakeyhtiöt ovat keskenään erilaisia ja eriaikoina rakennettuja. Olellaisuuden arviointiin vaikuttaa myös aiemmin perittyjen vastikkeiden suuruus – pieneen vastikkeeseen tulee helposti suuri prosentuaalinen korotus. Jos on epäselvää, onko tietty toimenpide olennainen, on se yleensä parempi laittaa kuin jättää laittamatta. Lisäksi on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista <u>huomattavista</u> kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat. <p>3. Hallitus esittää kunnossapitotarveselvityksen vuosittain yhtiökokoukselle</p> <ul style="list-style-type: none"> Kirjallinen kunnossapitotarveselvitys esitetään vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa (tilinpäätöskokous). <p>4. Kunnossapitotarveselvitys päivitetään tarvittaessa</p> <ul style="list-style-type: none"> Hallitus vastaa kunnossapitotarveselvityksen päivittämisestä. Jos käytössä on kunnossapitopalvelu, siitä vastaava kiinteistöalan ammattilainen päivittää kunnossapitotarveselvitystä ja/tai kunnossapitosuunnitelmaa 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 aina erikseen.

Kunnossapitotarveselvitys						
Toimenpide	Tarkenne	2022	2023	2024	2025	2026
Putkiremontti	Sukkasujutus (sukitus)		X			
IV-remontti	Poistokoneiden uusiminen				X	

Kunnossapitotarveselvitykseen ei merkitä esitettävien toimenpiteiden kustannusarvioita eikä tarkkoja ajankohtia, mutta käytännössä ne saadaan helposti, jos selvityksen pohjana käytetään esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle hyväksyttyä kunnossapitosuunnitelmaa.

Tulevien remonttien lisäksi esitetään 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, 2019.

Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilajan ohje. RT 103002. Rakennustieto Oy, 2019.

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

Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen. RT 103098. Rakennustieto Oy, 2019.

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

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

KIRJAT

Isännöinnin käsikirja. Kiinteistömedia Oy, 2022.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus 2021. Kiinteistömedia Oy, 2021.

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.