

HALLITUKSEN LAATIMA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 3§:n mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- tai muutostöistä ja niiden tekoajankohdasta. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään erikseen yhtiökokouksessa.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TIEDOT

Nimi: Asunto Oy Kokkolan Mariankatu 29
Osoite: Libeckinkatu 60
y-tunnus: 0179520-4

**Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tietoihin:
2018 Peruskuntoarvio Widetec Oy**

Selvitys korjaustarpeesta vuosille: 2025 - 2029

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio (jos tiedossa)	Arvioitu ajankohta	Huomautuksia
Energiatodistus	350€ sis.alv	2025	tilattu
Väestönsuojan korjaukset		2025	
Ilmastointikanavien puhdistus ja säätö		2027-2029	
verkkovirassa olevien palovaroittimien uusiminen (asennettu 2021 -> 10 vuoden kuluessa)			

* Kustannusarvio perustuu tämän päivän hintatasoon ja tietoihin. Kustannuksiin voi vaikuttaa se, miten ja milloin yhtiökokous päättää toteuttaa remontin.

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö	Huomautuksia
1993	Peltikaton maalaus	
1994	Kaukolämpöön liittyminen	
1997	Liikesiiven kate uusittu. Parveke ja julkisivukorjaus	
2002	Julkisivun panelointi	
2005	Piilorännit uusittu	
2007	Salaojakaivojen uusiminen ja ikkunoiden- julkisivujen huoltomaalaus	
2008	Lukkojen uudelleen sarjoitus	
2010	Parvekkeiden ja sokkelin kunnostus	
2011	Bauer vedenkäsittelylaitteen hankinta, kuivaushuoneen maalaus sekä aidan uusiminen kuivaustelineen ympäriltä	
2013	Tontin lunastaminen	

2015	Asuntojen valurautaisten lattiakaivojen pinnoitus	
2017	Kaikkien asuntojen ja liiketilan patteritermostaattien uusinta	
2018	Peruskuntoarvio	
2019	Hankesuunnitelman käynnistämien vesikaton uusinta	
2020	Vesikaton uusiminen	Katto Consulting Oy
2021	Korjaushanke: sadevesi, salaojat-, käyttövesiputket, porraskäytävät ja sähköistys, parvekeovet, julkisivun huoltomaalaus	Kokkolan LVI-palvelu, LVI Kokko Wesecon Oy
2023	Nurmikon takuuistutus	S&A Talon Oy

Kunnossapitotarveselvityksen määritelmä sekä sen tarkoitus ja tavoitteet

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti **osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen** tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin **kustannuksiin**.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 § 3 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota **pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen** ja tulevien **toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen**.

Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.

Vaikka yhtiössä ilmeni pian kunnossapitotarveselvityksen laatimisen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, asunto-osakeyhtiön hallinnossa toimivien hallituksen jäsenten ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen kunnossapitotarveselvityksen antamista koskevaa säännöstä, kun kunnossapitotarveselvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.

Kunnossapitotarveselvitys on **kiinteässä yhteydessä** asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n säännökseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön omistamien **kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestämisestä ennakoivana toimintana**.

Kunnossapitotarveselvitys ei ole siten pelkkä luettelo viiden vuoden kunnossapitotarpeista, vaan se on osa toimintaa, missä tavoitteena on asunto-osakeyhtiön omistaman **kiinteistön ja rakennusten kunnan seurannan ja hoidon suunnitelmallinen järjestäminen**.

Lukuun ottamatta uudisrakennuksia asunto-osakeyhtiön tulisi pyrkiä siihen, että kunnossapitotarveselvityksen perustana olisi kiinteistöistä ajan tasalla oleva KH -kortiston mukainen peruskuntoarvio.

Jotta osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomio voitaisiin kiinnittää tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen, on suositeltavaa, että kunnossapitotarveselvitys sisältäisi, jos se on mahdollista, **laadintahetken mukaista tietoa selvityksessä arvioitujen kunnossapitotarpeiden kustannuksista** sekä niiden **vaikutuksesta asumiskuluihin**. Kunkin kunnossapitotarpeen kohdalla esitetyt arviot kustannuksista ovat aina summaarisia, ja saattavat poiketa merkittävästikin toteutettavien kunnossapitotoimenpiteiden kustannuksista.

Koska kunnossapitotarveselvitys perustuu aina johonkin tausta-aineistoon ja historiatietoon (esim: rakennuksen lämmitysjärjestelmä, energiankulutuksen vuosimuutokset, kiinteistökatselemus tai asukaskysely), on suositeltavaa, että nämä esitetään tai näihin viitataan itse selvityksessä.

Lisäksi suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi olisi suositeltavaa, että kiinteistössä olisi huoltokirja.

Lukijan on huomattava, että tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.