



Hyvin suunniteltu ja sovittu on puoliksi tehty. Hyvin suunniteltu remontti vaatii luvan myös asunto-osakeyhtiössä.

Omakotitalon kokonaisvaltainen remontin toteuttaminen vaatii huolellista alkuselvittelyä. Jo suunnittelun alkuvaiheessa on tärkeää selvittää peruskorjaukselta vaadittava lupamenettely. Lupa vaaditaan mm. julkisivumuutoksiin ja huonetilajärjestelyihin.

Myöhemmässä vaiheessa työn sujuva toteuttaminen edellyttää tarkkaan harkittua sopimusmuotoa teettäjän ja tekijän välille. Toisinaan remontti onnistuu parhaiten kokonaisurakkana ja toiseen kohteeseen voi taas parhaiten soveltua työntekijöiden palkkaaminen.

Tarpeet muuttuvat, tilat kuluvat

Pientaloissa laajemmat peruskorjaus- ja muutostarpeet tulevat eteen 15 – 25 vuoden välein. Vanhemmissa omakotitaloissa uudistamistarpeita on niin rakenteissa kuin tilojen käyttökelpoisuudessa.

Vanhojen talojen keittiö- ja pesutilat ovat usein epäkäytännöllisiä

Milloin remonttiin tarvitaan lupa?



ja pinnoiltaan kuluneita. Myös tekniset laitteet ja järjestelmät lähestyvät käyttökänsä loppua. Harjakaton alla olevia ullakkotiloja otetaan asuinkäyttöön. Tasakattorakenteet vaativat uusimista ja tässä vaiheessa pohditaan usein myös kattomuodon ja -materiaalin muuttamista.

Monet asumismukavuutta ja talon teknistä kuntoa parantavat muutostyöt vaikuttavat talon julkisivujen ulkonäköön tai turvallisuuteen. Muutoksissa täytyy ottaa huomioon myös rakentamista säätelevät lait ja asetukset. Näiden toteutuminen varmistetaan rakennuslupamenettelyllä. Lupaohjeiden liitteiksi tarvitaan suunnitelmat ja töiden toteutus-

ta johtamaan ja valvomaan otettava lakisääteinen vastaava työnjohtaja.

Kohteet yksilöllisiä

Jokainen korjattava kohde vaatii yksilöllisen ratkaisun, joka voidaan suunnitella yleensä vasta, kun vanha rakenne on aukaistu ja tutkittu huolella. Tässä vaiheessa huolimaton toiminta johtaa turhiin korjaustoimenpiteisiin ja kustannusten roimaan kohomiseen.

Kustannukset määrittyvät kahdesta perusosuudesta: purkutyöstä ja

uuden rakentamisesta. Purkutyön oikeaa laajuutta on usein vaikea arvioida ja työn edistyminen tuo yleensä esiin rahamenoja lisääviä yllätyksiä.

Puretun rakenteen tilalle tulevan uuden rakenneosan hinta on helppo määrittellä. Jos urakkarajat näyttävät muodostuvan epävarmoiksi, kannattaa urakkasopimukset laatia siten, että epävarma purkutyö tehdään tuntiveloituksella ja helposti määritettävä uuden rakentaminen kiinteällä urakkahinnalla.

Kustannussuunnittelu on tärkeä työvaihe, joka etenee rinnan hankkeen teknisen suunnittelun kanssa. Peruskorjauksen yhtey-

dessä uusittavan järjestelmän tai rakennusosan hinta on pääsääntöisesti korkeampi kuin uudisrakentamisessa, koska uusiminen on työläämpää jo purkutöidenkin johdosta.

Luvat kuntoon

Lupa-asia on kulloinkin syytä selvittää kunnan rakennustarkastajan kanssa. Rakennusvalvontavirastosta saa tarvittavat hakulomakkeet sekä ohjeet hakemukseen liitettävistä asiakirjoista. Laajempiin perusparannustöihin tarvitaan rakennuslupa, kuten uudisrakentamiseenkin. Pienempään remonttiin riittää toimenpidedelupa, jonka viranomaiskäsitely on kevyempi. Lupamenettelyssä on paikkakuntaakohtaisia eroja.

Rakennusvalvonnan viranomaisilla on oikeus jälkikäteen puuttua luvattomasti, luvan vastaisesti ja muuten asiattomasti toteutettuihin korjauksiin. He voivat vaatia tehtyjen muutosten saattamista hyväksyttävään tilaan.

Rakennuksen purkamiseen tarvitaan yleensä viranomaislupa. Kiinteistön omistajan tulee hakea rakennusvalvontaviranomaiselta purkulupa rakennuksen tai sen osan purkamiseen asemakaava-alueella. Purkuluvan tarve on syytä selvittää myös muilla kuin asemakaava-alueella. Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, jätetään kirjallinen purkuilmoitus rakennusvalvontavirastoon 30 päivää ennen purkutöiden aloittamista.

Suullinen sopimus riitaannuttaa

Suurin osa remonttia koskevista riidoista johtuu siitä, että urakkasopimus on tehty suullisesti. Ellei remonttia tai sen osaa aiota tehdä itse, pyydetään remonttisuunnitelman asiakirjoilla (piirustuksilla ja rakennusselostuksella) tarjouksia eri urakoitsijoilta. Selvintä on, että niin tarjouspyynnöt, tarjoukset kuin sopimuksetkin ovat kirjallisissa muodossa.

Työn toteutus voidaan pyytää nk. kokonaisurakkana tai pienempinä osaurakkoina. Remonttiin liittyvät materiaalihankinnat voidaan sisällyttää kokonaan tai osittain teetettävään työhön. Jos itsellä on edullisia materiaalien hankintakanavia, kannattaa yleensä tehdä työurakkasopimus.

Aina työmaalla voi jotakin tehdä itsekin, kunhan urakkarajat määritetään huolella, jotta ta-



Sovi urakkarajat tarkasti, jos teet joitakin töitä itse.

loudellinen etu saadaan myös urakkahintaan. Oman työn tuottavuus on parhaimmillaan sellaisissa töissä, jotka eivät vaadi harjoittelua. Suurimmat säästöt syntyvät purkutöissä ja muissa vähän erikoisosaamista, mutta huolellisuutta ja aikaa vaativissa töissä, kuten maalaus-, tapetointi- ja listoitustöissä.

Laskutyömuotoinen urakka mahdollistaa myös oman työpanoksen käytön. Tässä mallissa remontin teettäjän kustannusriski kasvaa, jos työ ei etenekään toivotulla nopeudella.

Urakkasopimuksessa kannattaa käyttää yleisesti hyväksytyjä sopimusehtoja ja niitä täydentäviä sopimuslomakkeita. Nämä sisältyvät esimerkiksi Pientalorakentamisen Kehittämiskeskus PRKK ry:n remontoijajäsenyyspakettiin (www.prkk.fi) tai niitä voi ostaa mm. Rakennustieto Oy:n kirjakaupoista (www.rakennustieto.fi).

Työnantajan velvollisuudet

Joskus tiedossa saattaa olla hyvä tekijä, jolla kuitenkin ei ole omaa yritystä. Tällöin voi palkata hänet työntekijäksi. Työsopimus voidaan tehdä tiettyä työtä koskevana toistaiseksi voimassa olevana tai määräaikaisena. Palkka voi perustua tehtyihin työtunteihin tai jotakin työvaihetta koskevaan kiinteään palkkaan.

Remonttitoita teetetään paljon tuntiveloituksella. Etuna on joustavuus, mahdollisuus osallistua itse työhön ja muutosten helppous, kun on oma työntekijä remonttikohhteessa.

Remontin teettäjällä on työnantajan velvollisuudet, kun hän palkkaa remonttimiehen työsuhteeseen. Palkasta on tehtävä ennakkopidätys ja hoidettava asianmukaisesti sivukulut, kuten sosiaaliturva- ja vakuutusmaksut. Verotoimistosta saa lisätietoja näihin maksuihin liittyvissä asioissa. Ohjekirjanen Pienrakennuttaja työnantajana löytyy osoitteesta www.vero.fi.

Palkattu remonttimies on aina velvollinen tekemään työn huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Hän ei saa ottaa vastaan työtä, josta hän ei ammattitaitonsa puolesta selviydy. Remonttiin palkatun työntekijän työn laadusta vastaa kuitenkin viime kädessä työnantaja, siis remontin teettäjä

Hyödynnä kotitalousvähennys

Kotona teetetyn työn kustannukset voidaan osittain vähentää verosta. Vähennys on henkilökohtainen ja sen voivat tehdä molemmat puoliset. Vähennys myönnetään mm. oman asunnon ja vapaa-ajan asunnon kunnossapidosta tai perusparannuksesta

urakoitsijalle maksetuista työkorvauksista tai työntekijälle maksetuista palkoista.

Vähennyksen oikeuttavia kustannuksia ovat:

- 60 prosenttia arvonlisäverollisesta työkorvauksesta, jos työ on ostettu ennakkoperintärekisteriin merkityltä yrittäjältä tai yritykseltä.
- Työsuhteeseen palkatun henkilön palkkaan liittyvät sivukulut
- 30 prosenttia palkasta

Perusparannus- ja kunnossapitotyötä on esimerkiksi keittiön, kylpyhuoneen ja muiden huoneiden sekä sauna- ja kellaritilojen remontti, mukaan lukien sähkö- ja putkityöt. Myös rakennuksen maalaus ja ulkokunnostus sekä pihan laatoitus oikeuttavat vähennyksen.

Koska vähennysten enimmäismäärä ja ehdot voivat muuttua, tilanne kannattaa tarkistaa oman paikkakunnan verotoimistosta tai verottajan kotisivuilta.

Lupa osakehuoneiston muutostöihin

Asunto-osakkeen omistajalla on melko laajat oikeudet tehdä muutoksia ja korjauksia hallitsemassaan huoneistossa. Remonttiaikeista on kuitenkin pieniä maalauskorjauksia lukuun ottamatta tarpeen ilmoittaa ainakin

naapurille, taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle.

Tilamuutokset sekä wc-, pesu- ja saunatiloihin kohdistuvat muutkin korjaustyöt edellyttävät taloyhtiön suostumusta, koska rakenteisiin vaikuttavat asiat kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin.

- Esimerkiksi kylpyammeen poisto edellyttää, että vedeneristyksen tarkastetaan ja korjataan määräysten mukaisiksi.
- Seinien runkorakenteet ja vedeneristeet kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin
- Seinien ja kiintokalusteiden pinnat kuuluvat yleensä osakkaan kunnossapitovastuulle. Lattian pintamateriaalilla saattaa olla vaikutusta äänenkulkeutumiseen rakenteessa, joten tämä pinta saattaa olla taloyhtiön vastuulla.

Asunto-osakeyhtiölakiin pohjautuva asuntoyhtiön ja osakkeen omistajan vastuunjako on luettavissa nettisivuilta www.vastuunjakotaulukko.fi. Asunto-osakeyhtiö voi kuitenkin tehdä tästä poikkeavan päätöksen yhtiössä noudatettavasta vastuunjaoista.

Tilamuutoksiin tarvitaan yleensä lupa myös rakennusvalvontaviranomaisilta. Kunnallisilla rakennusvalvontaviranomaisilla on

paikkakuntaakohtaisesti erilaisia näkökantoja remonteihin tarvittavista viranomaisluvista.

Luvanvaraisia toimenpiteitä tavallisesti ovat esimerkiksi

- uuden vesi- tai viemäripiesteen rakentaminen
- sellaisen löylyhuoneen rakentamisen, joka edellyttää viemäroinnin ja ilmanvaihdon järjestämistä
- uuden huoneistosauan rakentaminen
- vanhan huoneiston ilmanvaihdon tehostaminen (saattaa aiheuttaa ongelmia talon yleiseen ilmanvaihtoon)
- kantaviin rakenteisiin tulevat muutokset
- huoneiston käyttötarkoituksen muutos esimerkiksi asunnosta toimistoksi



Taloyhtiön isännöitsijä ja kunnan rakennustarkastaja antavat tapauskohtaiset ohjeet lupamenettelylle. Taloyhtiö on rakennus- tai toimenpideluvan muodollinen hakija. Remontin teettävä eli asunnon omistaja hakee luvan taloyhtiöltä saamallaan valtakirjalla.

Yhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyöt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Tämä valvonta ei kuitenkaan poista osakkaan eli remontin teettäjän vastuuta tehdyistä korjaustöistä.

Apua remontin sopimusasioihin:

www.prkk.fi
www.rakennustieto.fi
www.vastuunjakotaulukko.fi
www.vero.fi

Kiinteistön omistajan tulee hakea remonttia varten rakennuslupa, jos kyseessä on:

- Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- Rakennuksen laajentaminen
- Rakennuksen kerrosalan lisääminen
- Korjaus- ja muutostyö, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen
- Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen
- Kantavan rakenteen purkaminen ja rakentaminen

Urakkasopimuksesta tulee ilmetä:

- Mitä töitä tehdään; työn sisältö
- Työn laadun varmistaminen ja hyväksymismenettely
- Työn hinta ja laskutusperusteet
- Mitä ja minkä laatuista materiaaleja käytetään
- Kuka hankkii materiaalit ja sisältyvätkö ne kokonaishintaan
- Mahdolliset järjestelyt ja toimenpiteet, joita edellytetään tilaajalta (sähköliitännät, vanhan purkaminen jne.)
- Aloitus ja valmistumisaika
- Maksuaikataulu
- Seuraukset, jos maksu viivästyy
- Seuraukset, jos työ viivästyy
- Kuinka toimitaan, jos ilmenee lisätyön tarvetta

Remonttia varten haetaan toimenpidelupa, jos kyseessä on:

- Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen tai ikkunajaon muuttaminen (julkisivutoimenpide)
- Rakennettuun ympäristöön liittyvän, erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen tontille (aitaaminen)

