

Viheralueista päättäminen asunto-osakeyhtiöissä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Luennoitsija

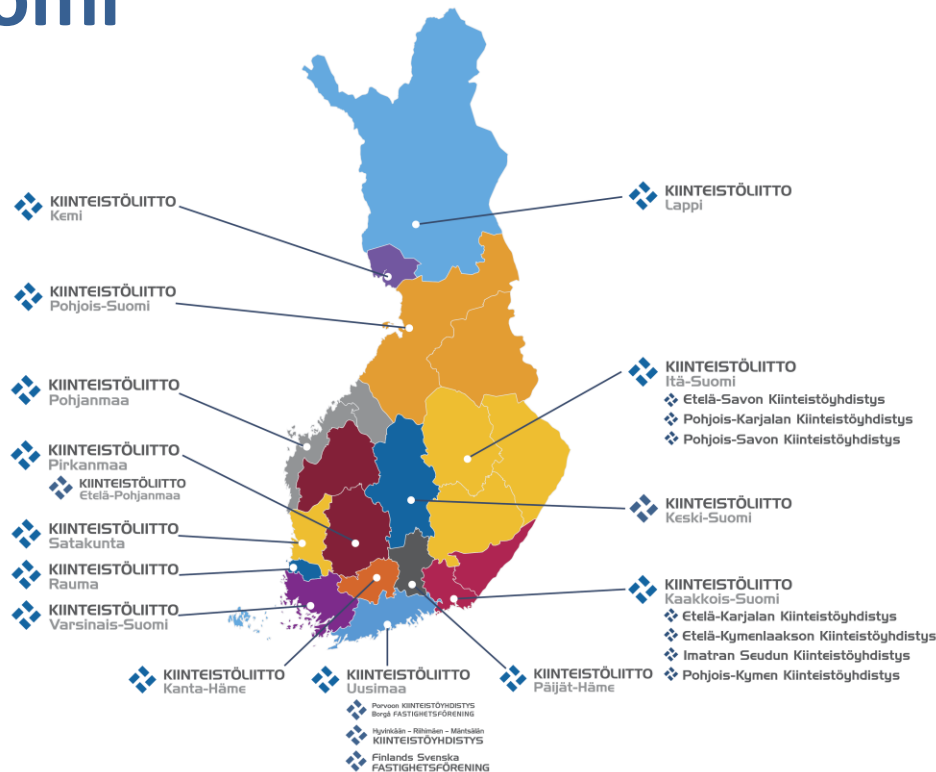
- Hannu Mähönen, KTM
- Toiminnanjohtaja, Kiinteistöliitto Keski-Suomi 2017 alkaen
- Kiinteistöalan ICT-kehittämistehtäviä 2014–2017
- Asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa 1996 alkaen
- Isännöitsijä 2012–2014, AIT 2015
- Nokia Oyj 1992–2012



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

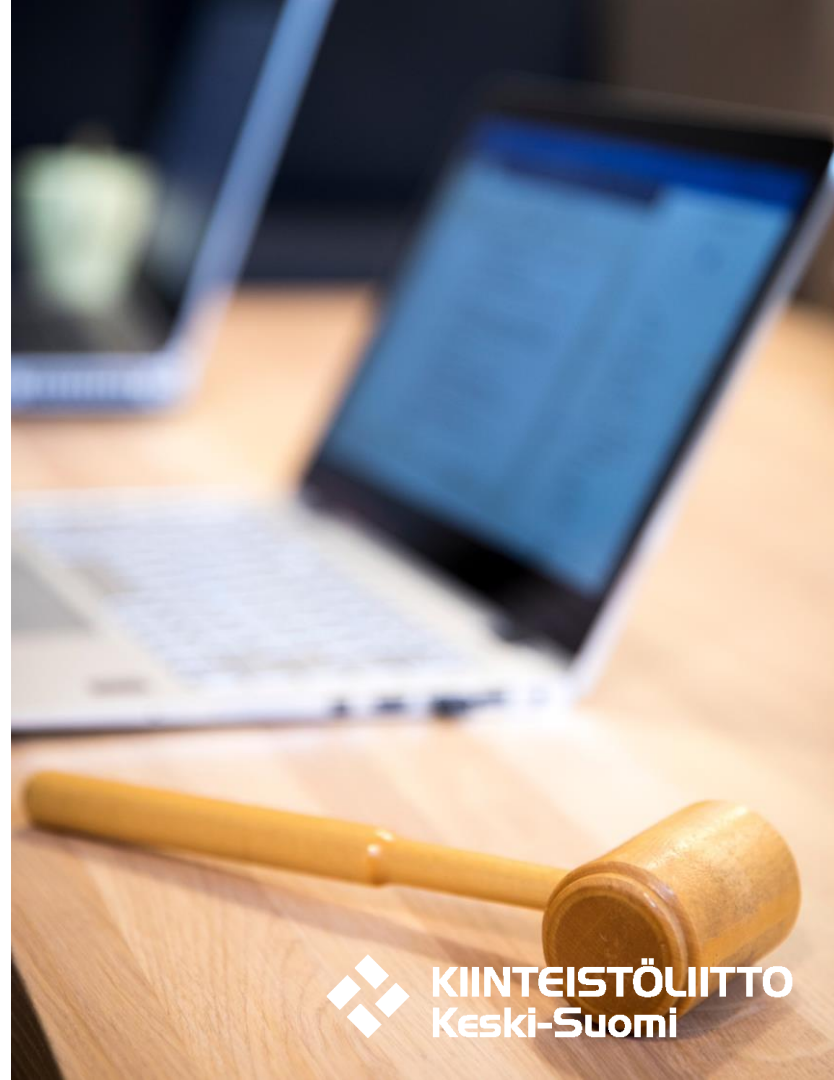
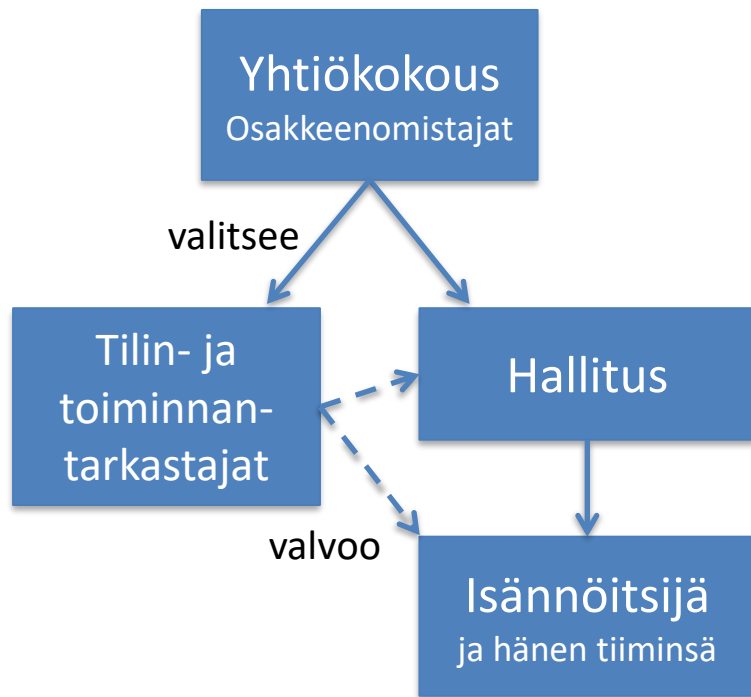
- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- Yleishyödyllinen yhdistys
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Perustettu 1903
- Jäsenenä yli 1750 taloyhtiötä
- Palvelut koulutus, neuvonta, viestintä
- 95 % suosittelee jäsenyyttä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Keskisuomalaisen taloyhtiöiden
asialla jo vuodesta 1903

Asunto-osakeyhtiön hallinto



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Taloyhtiön piha-alueet

- Piha-alueiden kunto ja vaatimukset vaihtelevat taloyhtiöittäin.
 - Osakkaiden ja asukkaiden tahtotila, resurssit, arvostukset ja mieltymykset.
 - Pihan tarkoitus, tehtävä ja toiminnallisuus.
 - Asiantunteva suunnittelu, tavoitteellinen kehittäminen ja osaava kunnossapito.
- Hyväkuntoinen piha-alue nostaa taloyhtiön (ts. osakkeiden) arvoa.
- Osa piha-alueista on yhtiön hallinnassa, osa voi olla osakkaiden hallinnassa.



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Yhteinen piha-alue

- Taloyhtiön hallitus päättää pihan ja muiden yhteisten tilojen käytöstä.
- Hallitus ja isännöinti järjestää ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon.
 - Nurmikonleikkuu ja muut vihertyöt
 - Vaativammat ammattipalvelut.
 - Leikkialueiden kunto tulee tarkastaa joka vuosi. Vialliset laitteet korjattava tai poistettava käytöstä välittömästi.
- Pihakunnostuksesta suunnitelma, jonka yhtiökokous hyväksyy.

KESKI-SUOMEN

KIINTEISTÖVIESTI

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistyksen jäsenlehti

KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

2/2020



6

Mitä hulevesi on ja miksi siitä maksetaan?

24

Kestävä vedenkäyttö pienentää vesilaskua

Huoneiston piha-alue *yhtiön hallinnassa*

- Huoneistojen pihat yhtiön hallinnassa ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätty.
- Osakkaalla vain pihan käyttöoikeus.
- Osakkaalle kuuluu hoitovelvollisuus, kuten nurmikon leikkaaminen.
- Osakas saa tehdä pienimuotoisia istutuksia ja kalustaa pihaa.
- Suurempiin rakennelmiin tai puiden istuttamiseen/kaatamiseen tarvitaan taloyhtiön lupa. Yhtiö voi kieltää.



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Puiden kaataminen

- Taloyhtiön hallitus voi päättää pihapuiden kaatamisesta.
- Puut herättävät kuitenkin paljon tunteita, joten niiden kaadosta kannattaa päättää aina yhtiökokouksessa.
- Huonokuntoisten tai liian suurten puiden kaato vaatii yleensä viranomaisluvan, mikä selvitettävä ennen kaatamista.
- Puiden kunto voidaan arvioittaa arboristilla.



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Puut eivät tunne rajoja

- Naapuruussuhdelain mukaan toisen yhtiön tontilta tulevat oksat ja juuret voi poistaa, jos naapuriyhtiö ei tee asialle mitään.
- Liian lähelle rakennusta istutettu puu, joka aiheuttaa vaurioita esimerkiksi julkisivulle, katolle tai putkistolle.
- Pihan asvaltin rikkovat juuret.



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Huoneiston piha-alue *osakkaan hallinnassa*

- Osakkaan velvollisuudet ja oikeudet laajemmat.
- Kunnossapitovastuu ja muutostyöoikeus kuten huoneistossa.
- Osakkaan istutukset osakkaan vastuulla, taloyhtiön istutukset yhtiön vastuulla.
- Suuremmat rakennelmat tai puiden istuttaminen/kaataminen edellyttää muutostyöilmoituksen yhtiölle.



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Osakkaan muutostyöt

- Yhtiö voi asettaa ehtoja, jos aiheutuu haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.
- Jos muutostyöstä aiheutuu kohtuutonta haittaa, se voidaan kieltää.
- Muutostyö voi edellyttää myös rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.
- Osakas vastaa kaikista muutostyön kustannuksista ja kunnossapidosta.
 - Vastuu siirtyy myös uudelle osakkaalle.



Talkootyöt

- Taloyhtiön osakkaat ja asukkaat voivat halutessaan osallistua taloyhtiön pihalueiden kunnossapitotoimiin.
- Perustuu vapaaehtoisuuteen – ketään ei voi pakottaa.
- Taloyhtiö vastuussa talkoolaisten turvallisuudesta. Vakuutus!
- Taloyhtiön tulee valvoa, että tehtävät tulevat tehdyiksi. Jos syntyy vahinkoa tekemättömien töiden takia, taloyhtiö lähtökohtaisesti vastuussa.



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Millainen on energiatehokas ja ilmastoviisas taloyhtiö?

VOISIKO TEIDÄN YHTIÖ OLLA SELLAINEN - TERVETULOA KUULEMAAN!

TORSTAINA 22.2. KLO 13-18, SATAMAN VIILU, 2 KRS.



**KAIKILLE AVOIN JA MAKSUTON TAPAHTUMA,
LUENTOJA, NÄYTEILLEASETTAJIA, TARJOILUA**



**KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi**

Kiitos!

Hannu Mähönen, 045 110 6333
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi
keski-suomi.kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi