

Vuokrasopimuksen yleiset ehdot

1. Perusteet

Säätiön opiskelija-asunnot on tarkoitettu Helsingin, Vantaan, Espoon ja Kauniaisten alueella toimivissa peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa perustutkintoa päätoimisesti opiskeleville opiskeluajan asunoksi. Näitä sopimusehtoja noudatetaan myös säätiön ja kunnan yhdessä omistamissa kiinteistöyhtiöissä. Vuokrasuhteessa noudatetaan tämän sopimuksen lisäksi lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 481/95), kiinteistön järjestysmääräyksiä, asukastiedotteiden määräyksiä ja ohjeita, Hoasin verkkosivuillaan tiedotettavine, kulloinkin voimassa olevine korvausvastuuhinnastoineen, vastuunjako- taulukkoineen, muine ohjeineen ja määräyksineen sekä lakia arava- vuokra-asuntojen ja aravavuokralajien käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta (1190/93).

2. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus solmitaan vain päätoimisesti opiskelevan kanssa tai yhteistoimintayhtiössä kunnan asuntotoimen kautta tulevan vuokralaisen kanssa yhtiön hallituksen päättämien periaatteiden mukaan. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua, ellei tämän sopimuksen kohdista 16 ja 17 muuta johdu. Määräaikaista kansainvälisen vaihdon, kevät- tai kesäasuntoon solmittua sopimusta ei voi irtisanoa. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä.

3. Vakuusmaksu

Vuokratessaan asunnon vuokralainen maksaa vakuusmaksun vuokranantajalle. Vakuutena käy ainoastaan Hoasin ilmoittamalle tilille maksettu rahavakuus. Maksusitoumuksia ei hyväksytä vakuutena. Vakuusmaksu palautetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille vuokrasuhteen päätyttyä kuukauden kuluessa ainoastaan siinä tapauksessa, että vuokralainen on luovuttanut asuntonsa avaimet ja asuntonsa normaalissa kunnossa ja siivottuna, eikä vuokralaisella ole vuokra- ym. maksuja tai muitakaan asumiseen liittyviä velvoitteita hoitamatta. Sosiaalitoimiston, kaupungin, oppilaitoksen tai muun vastaavan tahon maksama vakuusmaksu palautetaan kyseiselle taholle. Vuokranantaja voi vuokralaista enempää kuulematta käyttää vakuusmaksun em. saataviensa kuittaamiseen. Vakuusmaksun palautus ei vapauta vuokralaista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralauden aikana ilmoittaa, että vakuutta käytettäisiin vuokranmaksuun. Vakuusmaksusta ei makseta vuokralaiselle korkoa.

4. Muuttopäivä

Vuokralainen on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa vuokra-ajan alkaessa kuitenkin niin, että viikonlopun tai arkipyhän aikana hallintaoikeus alkaa seuraavana arkipäivänä. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa samana päivänä kuin sopimuksessa ilmoitettu vuokra- aika alkaa. Vuokrasuhteen päättyessä muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

5. Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan avaimet vuokra-ajan alkaessa. Avain on henkilökohtainen, sitä on käytettävä vastuullisesti ja huolellisesti. Kadonneesta tai vahingoittuneesta avaimesta on ilmoitettava vuokranantajalle välittömästi. Mikäli avain katoaa, vastaa vuokralainen aiheutuneista vahingoista (ml. sarjoituskulut). Kopioiden teettäminen avaimista on kielletty. Vuokralainen on velvollinen noutamaan ja palauttamaan avaimet vuokranantajan ilmoittamalla tavalla. Avaimiin kohdistuva laiminlyönti laskutetaan vuokralaiselta voimassaolevan korvausvastuuhinnaston mukaan. Turvalukon saa asentaa vain vuokranantajan luvalla ja vuokralaisen omalla kustannuksella. Vuokralaisen on huomioitava, että Hoasin ovenavauspalvelua ei voida suorittaa, mikäli turvalukko on päällä.

Hoas ei ota turvalukon avainta itselleen. Vuokralainen sitoutuu korjaus- ja muissa huoltotapauksissa jättämään turvalukon auki- asentoon tai olemaan itse paikalla ilmoitettuna virka-aikana.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisen on omalla kustannuksella poistettava asentamansa turvalukko sekä korjattava ja peitettävä turvalukosta aiheutuneet reiät ym. lukkoliikkeiden määrittelemällä turvallisella ja kestäväällä tavalla.

Mikäli vuokralainen ei vuokrasuhteen päätyttyä ole poistanut em. tavalla asentamaansa turvalukkoa, laskuttaa vuokranantaja turvalukon poistosta aiheutuneet kulut vuokralaiselta korvausvastuuhinnaston mukaisesti.

6. Asunnon luovuttaminen toiselle

Vuokralaisella ei ole opiskelija-asunnossa oikeutta ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toiselle eikä pitää luonaan vuokrasuhteeseen kuulumattomia henkilöitä eikä siirtää vuokrasopimusta, koska vuokranantaja edellyttää asunnon olevan opiskelija-asuntokäytössä (AHVL 17, 18, 44 ja 45 §).

7. Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Vuokralaisen velvollisuus on ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti sisään- ja poismuutosta, yli 1 kk mittaisesta poissaolosta sekä kaikista asumisaikaisista muutoksista huoneistossa asuvien henkilöllisyydessä ja lukumäärässä. Vuokralaisen velvollisuus on siivota, hoitaa ja ylläpitää asuinhuoneistoa, siihen välittömästi kuuluvaa piha- tai terassialuetta sekä huoneiston laitteita huolellisesti sekä noudattaa vuokranantajan antamia ohjeita. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan, asentamaan ja kunnossapitämään palovaroitimen, pl. kohteet, joissa on automaattinen paloilmoin tai sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä. Vuokralainen ei ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, mutta on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheuttomasta tarkastus- /korjauskäynnistä aiheutuneet kustannukset. Vuokralaista suositetaan ottamaan kattava kotivakuutus.

Vuokrasuhteen alkaessa asunnon kuntoon kohdistuvat huomautukset on ilmoitettava vuokranantajan ohjeistamalla tavalla kahden viikon kuluessa avainten vastaanottamisesta suoraan vuokranantajalle. Mahdollisten siivouksen puutteiden osalta ilmoitus on tehtävä välittömästi sisään muuttettaessa suoraan vuokranantajalle. Asumisaikana vuokralaisella on myös velvollisuus välittömästi ilmoittaa asunnon kuntoon vaikuttavista seikoista ja ilmenneistä vioista. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta. Vuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa vuokranantajalle esimerkiksi tuohohyönteisistä, jotta vuokranantaja voi ryhtyä mahdollisiin torjuntatoimenpiteisiin yhteistyössä vuokralaisen kanssa. Vuokranantaja varaa kuitenkin oikeuden suorittaa tarvittavat torjuntatoimenpiteet tilanteen niin vaatiessa ilman erillistä ennakoilmoitusta.

Huone on tarkoitettu yhdelle henkilölle (vuokralaiselle). Vuokrasopimuksessa mainitsemattomien henkilöiden majoittaminen asunnossa on kielletty.

Tupakointi on kielletty jaetuissa asunnoissa ja kaikissa 31.5.2010 jälkeen alkaneissa vuokrasopimuksissa sekä porraskäytävissä ja kiinteistön yhteisissä tiloissa. Kohteissa, jotka ovat valmistuneet 1.1.2018 tai sen jälkeen on tupakointi kiinteistön alueella, ml. huoneistoissa ja parvekkeilla, kielletty. Tupakointi parvekkeilla on kielletty vuokrasopimuksissa, jotka ovat alkaneet 1.1.2019 jälkeen. Kiellon vastaisesta tupakoinnista huoneistossa aiheutuvat huoneiston

puhdistus-, otsonointi-, maalaus- ym. kulut veloitetaan vuokralaiselta.

Lemmikkieläinten pito on kielletty jaetuissa asunnoissa, kalustetuissa asunnoissa sekä asunnoissa, joissa on yhteiskeittiö.

Vuokralainen vastaa huoneiston siivouksesta vuokrasuhteen aikana ja huolehtii loppusiivouksesta. Vuokralaisen vaihtuessa suoritetaan huoneistotarkastus, joka saattaa aiheuttaa kustannuksia, mikäli velvoitteita/siivouskehotusta ei ole noudatettu. Tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus siivouttaa tai muuten laittaa asunto kuntoon vuokralaisen kustannuksella. Jaettujen asuntojen yhteisten tilojen kunnosta ovat yhteisvastuussa kaikki vuokralaiset. Vuokralaisen vastuulle jäävän vahingonkorvauksen hinnoittelussa noudatetaan Hoasin verkkosivuillaan tiedotettavia, kulloinkin voimassa olevia korvausvastuuhinnastoja ja vastuunjakotaulukkoa. Vuokralainen vastaa aina kuitenkin aiheutuneesta vahingosta täysimääräisesti, em. hinnaston ja taulukon ylimenevältä osin tai jos kuluja/vahinkoa ei ole niissä mainittu tai hinnoiteltu.

8. Asuinhuoneiston yhteiset tilat

Asuinhuoneiston yhteistilojen sekä niiden kalusteiden ja laitteiden kunnosta ja hoidosta ovat huoneiston vuokralaiset yhteisesti vastuussa ja korvausvelvollisia sekä ilmoitusvelvollisia tilojen ja laitteiden kunnan muutoksista vuokranantajalle tai vuokranantajan edustajalle.

9. Hoasnet

Mikäli asunto on liitetty Hoasnet-verkkoon, vuokralainen sitoutuu noudattamaan palveluntuottajan palveluehtoja halutessaan ottaa palvelun käyttöönsä. Mahdolliset katkokset Internet-palvelussa eivät ole Hoasin vastuulla. Berliininkatu 5, Brysselinkatu 3 ja Rörstrandinkatu 3 on liitetty Arabianrannan alueverkkoon ja vuokralainen sitoutuu noudattamaan palveluntarjoajan palveluehtoja. Samat periaatteet soveltuvat myös AYY:n Trinet-verkkoon. Kyseisten palvelujen käyttö on vapaaehtoista, mutta käyttämättä jättäminen ei oikeuta vuokranalennuksiin.

10. Korvausmenettely

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Ed. mainittua oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle vikailmoituksella vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta. Kirjallinen ilmoitus asiasta on tehtävä välittömästi, jonka jälkeen korvausmenettelystä sovitaan.

Korvauksena voidaan hakea vuokrasta ja välittömistä kuluista sitä osaa, joka vastaa ajallisesti ja määrältään puutteellisuuden aiheuttamaa haittaa (AHVL 23 § 2 mom.). Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä kohdassa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta haitasta tai vahingosta paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Maksettavasta korvauksesta voidaan vähentää vuokralaiselta vuokranantajalle erääntyneet saatavat. Vuokranantaja tai taloyhtiö on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa vuokranalennusta siltä ajalta mikä näihin töihin kuuluu. Lämpö-, vesi-, sähkö-, televisio- ja internet-palveluiden toimivuudesta vastaavat kyseiset laitokset omien yleisten toimitusehtojensa mukaisesti vaikka maksu palveluista sisältyisi vuokraan tai siitä perittäisiin erillistä maksua.

11. Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Huoneiston uudelleen vuokrausta sekä huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten on vuokralaisen viivytyksettä sopivana aikana

päästettävä vuokranantajan edustaja huoneistoon. Tarvittaessa tai välittömästi toimenpiteitä vaativissa tilanteissa vuokranantajan edustajalla on oikeus tarkistaa huoneisto ilman vuokralaisen suostumusta. Hoas tarkistaa kaikkien poismuuttavien vuokralaisten asunnot ja tarvittaessa laiminlyönnit dokumentoidaan ilman eri ilmoitusta. Huoneistotarkastukseen liittyy tarvittaessa kaksi tarkastuskäyntiä joista ensimmäinen, nk. ennakkotarkastus suoritetaan poismuuttavan asukkaan asumisaikana. Mahdollinen 2. tarkastus, nk. muuttotarkastus sen sijaan suoritetaan poismuuton jälkeen, jolloin tarkastus tehdään uuden asukkaan vuokrasuhteen alussa. Kummastakaan huoneistotarkastuksesta ei anneta asuntokohtaista ennakkoilmoitusta, ja tarkastukset suoritetaan yleisavainta käyttäen. Tarkastuksilla saatetaan suorittaa tai tilata korjaustöitä sekä tilata siivous 2. tarkastuksen yhteydessä. Korjaus- ja siivoustyöt suoritetaan yleisavainta käyttäen.

12. Vuokraoikeuden siirto

Vuokranantajalla on oikeus tarkoituksenmukaisuussyistä, esim. peruskorjaustilanteessa, irtisanomisaikaa noudattaen siirtää tämä vuokraoikeus kohdistumaan muihunkin vuokranantajan määräysvallassa olevaan vastaavaan huoneistoon tai huoneiston osaan.

13. Vuokra ja käyttömaksut

Vuokrana peritään määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin ja vuokra tarkistetaan näiden erien muutosta vastaavasti. Eri talojen ja asuntojen vuokrat voidaan tasata. Huoneiden ja huoneistojen vuokrat määritellään kuukausivuokrina, joista kiinteistölle lasketaan keskivuokra €/m². Vuokrat tarkistetaan vuosittain tai tarvittaessa näillä periaatteilla myös silloin, kun aravarajoitukset ovat päättyneet. Vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokran lisäksi kulloinkin voimassa olevat käyttömaksut esim. sähkö- ja autopaikkamaksut sekä korvausvastuuhinnaston mukaiset korvaukset. Puolisot tai yhteisvastuullisen sopimuksen tehneet ovat vuokrat ja käyttömaksuista yhteisvastuussa koko sopimuksen voimassaoloajan.

14. Vuokran ja käyttömaksujen muutoksista ilmoittaminen

Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ennen vuokraa koskevan muutoksen voimaantuloa huoneen tai huoneiston kuukausivuokran ja käyttömaksujen muutoksista kirjallisesti.

15. Maksujen maksaminen / perintä

Vuokra ja muut maksut maksetaan kuukausittain etukäteen ja viimeistään kunkin kuukauden 6. päivä vuokranantajan tilille. Erääntyneiden maksujen lisäksi peritään saatavien perinnästä annettu lain mukainen kulloinkin voimassa oleva huomautusmaksu ja korkolain mukainen viivästyskorko. Suorituksen laiminlyönti maksuhoimautuksen jälkeen käynnistää perintätoimenpiteet.

16. Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purku

Kun jompikumpi osapuoli irtisanoo vuokrasopimuksen, se päättyy irtisanomisajan kuluttua. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi, joka lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä eteenpäin. Irtisanomisen peruutusmaksu veloitetaan peruutusajan kohdan korvausvastuuhinnaston mukaisesti. Vuokranantajan irtisanomisen on irtisanomisaika kolme kuukautta. Jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, on irtisanomisaika kuitenkin vuokranantajalle kuusi kuukautta. Määräaikainen sopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista, ellei sopimuksen teon jälkeen ilmene sellaisia seikkoja, joiden perusteella voidaan sopimuksen voimassaoloa pitää jommallekummalle osapuolelle kohtuuttomana. Irtisanominen tehdään aina irtisanomislomakkeella. Perhe- tai yhteisvastuullisen sopimuksen irtisanomisen tekevät kaikki vuokrasopimuksen allekirjoittaneet. Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen kiinteistössä suoritettavan perusparannuksen johdosta, mutta ensisijaisesti pyritään järjestämään evakkomajoitus Hoasilta perusparannuksen ajaksi. Vuokrasopimukset voidaan myös purkaa mm. maksamatta jääneiden vuokrien tai häiritsevän elämän takia, jolloin sopimus voi päättyä välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiintoon tai myöhemmin, mikäli purkaja on ilmoittanut myöhemmän ajankohdan.

17. Sopimusperusteiden tarkistaminen

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan, jos vuokrasopimuksen teon yhteydessä annettuihin opiskelu- tai muihin tietoihin (ml. nimenmuutos, perheenlisäys) tulee olennaisia muutoksia, kuten opiskelun keskeyttäminen tai loppututkinnon suorittaminen, ja sitoutuu esittämään pyydettyä tiedot sopimusperusteiden voimassaolosta sekä sallii vuokranantajan hankkia oppilaitokselta opiskelutietonsa. Päätoiminen opiskelu ja opintosuoritukset todistetaan kulloinkin voimassa olevien opintopisterajojen mukaan asumisoikeudentarkistuksessa, jonka ohjesäännöt hallitus tai sen määräämä elin vahvistaa. Korkeakouluopiskelijoiden opintopisteraja on 30 opintopistettä/kalenterivuosi tai 60 opintopistettä/kaksi kalenterivuotta. Virheellisten tietojen antaminen tai tietojen antamisesta kieltäytymisen voi johtaa sopimuksen irtisanomiseen tai purkuun.

18. Tietojen käsittely

Vuokralaisen henkilötietojen ja muiden asiakastietojen käsittely perustuu sopimussuhteeseen, lainsäädännön vaatimuksiin tai vuokranantajan tai asiakkaan oikeutettuun etuun. Vuokranantajan käsittelemistä tiedoista on laadittu seloste, joka on luettavissa vuokranantajan internetsivuilla www.hoas.fi.