

Yleistä

1. Domus Arctica -säätiö (DAS) luovuttaa vuokralaiselle, joka täyttää säätiön asukasvalinnan kriteerit, vuokrasopimuksessa mainitun omistamansa huoneiston/huoneiston osan yhteistiloihin käytettäväksi vuokra-asuntona. Vuokrasuhde on voimassa vuokrasopimuksessa sovituin ehdoin.

2. Vuokrasuhteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta ja tämän sopimuksen ehtoja, valtion ja kunnan asuntoviranomaisten antamia ohjeita sekä DASin järjestyssääntöjä ja muita tämän sopimuksen liitteinä olevia ehtoja.

Vuokrasopimuksen kesto

3. Vuokrasopimus tulee voimaan, kun vuokralainen on hyväksynyt asuntotarjouksen. Vuokrasopimus on tuolloin molempia osapuolia sitova ja sen päättämiseen on noudatettava irtisanomismenettelyä tai sopimus on päätettävissä molempien osapuolten yhteisellä sopimuksella. Vuokratun asunnon hallinta luovutetaan ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat sopimuksessa mainittuna samana vuokra-ajan alkamispäivänä. Jos kuitenkin vuokra-ajan alkamispäivä on lauantai/sunnuntai/muu arkipyhä, vuokralainen on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa seuraavana arkipäivänä. Vuokra-ajan alkamispäivällä tarkoitetaan vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä päivää, jolloin vuokralainen saa asunnon hallintaansa.

4. Vuokrasopimus on irtisanottava todisteellisesti kirjallisesti; tällaiseksi katsotaan myös DASin asukkaan sivujen kautta lähetetty sähköinen irtisanomisilmoituslomake. Sähköpostitse tapahtuvaa irtisanomista ei hyväksytä. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi (1) kuukausi. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeistä päivästä, jonka aikana irtisanominen tapahtui. Irtisanomisilmoituksen on oltava DASilla viimeistään sen kuukauden viimeisenä arkipäivänä toimiston aukioloaikana, jona irtisanoutuminen on suoritettu.

Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta, jos vuokrasuhde ennen irtisanomista on kestänyt alle yhden (1) vuoden ja tämän jälkeen kuusi (6) kuukautta.

Määräaikaista vuokrasopimusta ei voi irtisanoa, vaan se päättyy ilman erillistä irtisanomista sovittuna ajankohtana.

Avaimet

5. Vuokralaiselle luovutetaan huoneiston avaimet hallinnanluovutusajankohtana edellyttäen, että vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokravakuus on maksettu. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista kustannuksista.

Huoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

6. Vuokrasopimuksessa mainittu huoneisto tai huoneiston osa ja siihen liittyvät yhteistilat luovutetaan vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksen alkamishetkellä. Ilmoitus asunnossa havaittavista vioista ja puutteista sekä muut asuntoon kohdistuvat huomautukset ja vaatimukset tulee esittää vuokranantajalle viikon kuluessa sisään muutosta käyttämällä ensisijaisesti sähköistä huoneistokorttia.

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä asuntona. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa asunnossa.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka asunnossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle.

Jos vuokralainen havaitsee asunnossa sellaisen vian, joka voi aiheuttaa vahingon, on hänen ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin vahingon estämiseksi. Vuokralaisen on myös ilmoitettava vuokranantajan ohjeiden mukaisesti sähköisellä vikailmoituksella tai puhelimitse vuokranantajalle tai vuokranantajan edustajalle huoneistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista viipymättä. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen.

Vuokralaisen on myös ilmoitettava vuokranantajan ohjeiden mukaisesti järjestyssäännöissä tarkemmin määritellyin tavoin vuokranantajalle tai vuokranantajan edustajalle myös muualla kiinteistössä havaitsemistaan ilmenevistä vioista tai muista puutteista.

7. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty sekä huolehtimaan siitä, että hänen vieraansa ja muut hänen luvallaan kiinteistössä oleskelevat sitoutuvat vastaavasti. Jos vuokralainen rikkoo tätä velvoitettaan olennaisesti, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus AHVL 61 §:n mukaan. Vähäisempikin järjestyssääntöjen rikkominen oikeuttaa irtisanomaan toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen.

8. Soluasunnoissa tulee ottaa huomioon muut asukkaat ja tämä tulee ottaa huomioon myös vieraita kutsuttaessa. Vieraat eivät saa aiheuttaa haittaa tai häiriötä muille soluasunnon asukkaille ja vierailujen kesto tulee pitää kohtuullisena. Pidemmistä vierailuista tulee pyrkiä sopimaan muiden asukkaiden kanssa.

9. Vuokralainen ei saa tehdä mitään muutostöitä huoneistossa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Huoneistoihin ei myöskään saa tuoda muita kuin vuokranantajan sinne asentamia lämmitys- tai ilmastointilaitteita tai tavanomaisia kodinkoneita.

10. Seiniin kiinnittäminen on sallittua vain niille varattuihin taulukiskoihin ja/tai taululistoihin.

11. Soluasunnoissa erillisillä vuokrasopimuksilla asuvat huoneiston osan vuokranneet vuokralaiset huolehtivat yhdessä huoneiston yhteistilojen hoidosta: keittiöstä, kylpyhuoneesta, WC:stä, eteistiloista, parvekkeesta ja varastotiloista. Tämä vastuu kattaa myös huoneiston yhteistiloissa olevat laitteet ja kalusteet sekä kaapistot.

Vuokralaisen tulee pois muuttaessaan jättää asunto ja sen yhteistilat siistiin ja hyvään kuntoon. Asunnossa on suoritettava loppusiivous tämän sopimuksen liitteenä olevan siivousohjeen määrittelemällä tavalla. Jos siivousohjeen mukaista loppusiivousta ei ole tehty, on vuokranantajalla vuokralaista enempää kuulematta oikeus siivouttaa asunto siivousliikkeellä ja kuitata tästä aiheutuvat kohtuulliset siivousliikkeen laskutukseen perustuvat kustannukset vuokralaisen toimittamasta vakuudesta.

Vaihtoehtoisesti vuokranantaja voi kuitata sopimussakkona vuokrasopimuksessa mainitun sopimussakon siivouksesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi.

Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa asunto vuokralaisen poismuuton jälkeen. Soluasunnoissa lopputarkastus voidaan tehdä sekä vuokrattuun huoneeseen, että yhteisiin tiloihin, vaikka asunnossa/huoneessa on toisella vuokralaisella voimassa oleva sopimus.

12. Asunnoissa, porraskäytävissä sekä säätöön yhteisissä ja yleisissä tiloissa on tupakointi kielletty. Jos tupakointikieltoa rikotaan, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista sen enempää kuulematta tarvittaessa korjata/korjauttaa taikka siivouttaa asunto taikka poistaa hajuhaitta ja veloittaa kustannukset vuokralaiselta.

13. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viipymättä, jos havaitsee asunnossa tuhoeläimiä. Vuokranantajalla on oikeus periä aina vähintään puolet myrkytys- ja tai puhdistuskustannuksista, jos vuokralainen on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa.

14. Asunnoissa ei saa säilyttää roskia ja jätteitä vaan ne tulee viedä niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden ja järjestyssääntöjen mukaisesti. Soluasunnossa kaikki vuokralaiset vastaavat yhdessä siitä, ettei asunnon yhteisissä tiloissa säilytetä roskia ja jätteitä.

15. Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää rakennuksessa tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa. Porraskäytäviä ei saa käyttää tavaransäilytystiloina.

Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella tai hävittää vähäarvoinen omaisuus.

Korjaus- ja muutostyöt

16. Vuokranantajan tulee ilmoittaa etukäteen vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla huoneistossa tehtävistä korjauksista ja muutoksista.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa huoneistossa kiireellisiä ja ainoastaan vähäistä haittaa aiheuttavia korjaus- ja muutostöitä heti ilmoituksen tehtyään. Muita kuin edellä mainittuja korjaus- ja muutostöitä saa tehdä, kun vuokranantaja on ilmoittanut niistä kaksi (2) kuukautta ennen työn aloittamista.

17. Vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten. Jos huoneisto on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. Vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos vuokralainen kieltää pääsyn huoneistoon.

Vuokranantajalla on oikeus päästä soluasuntona vuokratun huoneiston yhteistiloihin esimerkiksi korjaus- ja muutostöitä varten tai huoneiston kunnon tarkistamista varten tai näytettäessä huoneistoa uudelle vuokralaiselle, jos yksikin ko. huoneiston vuokralaisista on siihen suostunut.

Vakuusmaksu

18. Vuokralaisen tulee toimittaa sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi DASin hallituksen vahvistama vakuusmaksu. Vakuus tulee maksaa DASin ilmoittamalle tilille. Vakuusmaksun tulee olla voimassa koko vuokrasuhteen keston ajan eikä vuokralainen saa käyttää sitä vuokrien kuittaamiseen.

DAS palauttaa vakuusmaksun vuokralaiselle viipymättä vuokrasuhteen päättyessä, kun on selvää, ettei täyttämättömiä velvoitteita ole (mm. vuokralainen on luovuttanut asuntonsa avaimet ja asuntonsa normaalissa kunnossa ja siivottuna, vuokralaisella ei ole vuokra- tai muita maksu- tai asumiseen liittyviä velvoitteita) vuokralaisen osoittamalle tilille.

DAS voi vuokralaista enempää kuulematta käyttää vakuusmaksua vuokralaiselle kuuluvien hoitamattomien velvoitteiden kuittaamiseen. Jos huoneiston loppusiivousta ei ole tehty sopimuksen liitteenä olevan siivousohjeen mukaan, on DASilla oikeus käyttää vakuutta kohdassa 11 mainittujen siivouskustannusten kattamiseen/sopimussakon maksamiseen.

Vakuusmaksusta ei makseta vuokralaiselle korkoa.

Asumisoikeus

19. Vuokralaisen asumisoikeus opiskelija-asunnossa päättyy vuokralaisen opintojen lopettamista seuraavan elokuun viimeisenä päivänä. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan opintojensa päättymisestä DASille ja irtisanomaan asuntonsa mainitun elokuun viimeiseen päivään, siten kuin irtisanomisesta on laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetty.

Jos vuokralainen ei ilmoita DASille opintojensa päättymistä ja irtisano vuokrasopimusta edellä esitetyllä tavalla, on DASilla oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus. Opintojen päättymistä koskeva ilmoitus- ja irtisanomisvelvollisuus ei koske määräaikaista vuokrasopimusta.

Vuokra

20. Vuokralainen suorittaa asunnostaan säätöön hallituksen päätöksellä kulloinkin asuntokohteessa perittäväksi vahvistetun yksikkövuokran (€/m²/kk) kerrottuna vuokravastuuneliöillä (m²). Vuokravastuuneliöt muodostuvat soluasunnoissa asukkaan omassa käytössä olevista neliöistä ja huoneluvun mukaisesta osuudesta huoneiston yhteistiloista. Perheasunnoissa vuokravastuuneliöt ovat huoneiston pinta-ala (m²). Mikäli kohteessa on toteutettu huoneistokohtainen jyvitys, käytetään vuokran määrittämiseen vastaavasti jyvitettyjä vuokravastuuneliöitä.

Vuokraan sisältyy korvaus kiinteistön ylläpitoon liittyvästä lämmöstä ja kiinteistön veden kulutuksesta sekä lisäksi tietoverkon ylläpito- ja investointikustannuksista kaikilta verkotetuissa asunnoissa asuvilta.

21. Vuokran lisäksi peritään DASin hallituksen vuosittain vahvistamaa käyttömaksua, jolla katetaan asukkaan käyttämän sähkön, veden ja jäteveden kustannuksia. Lisäksi voidaan periä erillismaksuja asukkaan valitsemista palveluista, jotka kerrotaan DASin palveluhinnastossa ja joka tarkistetaan vuosittain budjetin teon yhteydessä.

22. Vuokra ja muut maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen kuukauden kuudenteen (6.) päivään mennessä DAS:n ilmoittamalle tilille viitteellisenä pankkisiirtona. Mikäli vuokralainen ei suorita vuokraa ja muita maksuja määräaikaan mennessä, lasketaan maksamattomille erille korkolain mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka. Lisäksi peritään perintälain mukaiset perimiskulut.

Vuokrasta ja käyttömaksuista ilmoittaminen

23. Vuokran määräytyminen tapahtuu vuosittain budjetin teon yhteydessä ja siinä noudatetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä sekä vuokratalojen yhteishallinnosta annetun lain säännöksiä ja vuokraa korotetaan ilmoittamalla korotuksen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle vuokrasopimuksessa ilmoitetulla tavalla käyttäen sähköpostiosoitetta, jonka vuokralainen on tätä tarkoitusta varten antanut. Korotettu vuokra tulee voimaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

Poismuutto

24. Muuttopäivä on sopimuksen päättymistä seuraava arkipäivä, jolloin huoneisto on luovutettava klo 12 mennessä. Jos muuttopäivä osuu viikonloppuun tai arkipyhään, huoneisto on luovutettava seuraavana arkipäivänä viimeistään klo 12.

Muuta

25. Mikäli vuokralainen on asuntoa hakiessaan antanut tai myöhemmin antaa DASille vääriä tietoja asumisoikeuteensa liittyvistä seikoista, tai mikäli vuokralainen kieltäytyy antamasta DASille asumisoikeutensa tarkistamiseen tarvittavia tietoja, DAS voi irtisanoa vuokrasopimuksen.

Vuokralainen vastaa siitä, että hän on ilmoittanut DASille kulloinkin voimassa- ja aktiivisessa käytössä olevan sähköpostiosoitteensa

26. Tähän vuokrasuhteeseen kuuluvien oikeuksien toteuttamiseksi DASilla on oikeus luovuttaa tietoja esimerkiksi Kelan opintotukikeskukselle, oppilaitoksille ja Suomen postille.

27. Nämä ehdot ovat voimassa 1.8.2015 alkaen säätöön hallituksen päätöksen 15.6.2015 mukaan.