DAS Opiskelijaystävällisiä asuntoja

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT
2026 Vapaarahoitteiset

Sovelletaan 1.10.2026 tai sen jälkeen tehtäviin vuokrasopimuksiin

Yleistä

1. Domus Arctica -säätiö sr, jäljempänä DAS, luovuttaa vuokralaiselle, joka täyttää säätiön asukasvalinnan kriteerit, vuokrasopimuksessa mainitun omistamansa huoneiston tai huoneiston osan yhteistiloineen käytettäväksi vuokra-asuntona. Vuokrasuhde on voimassa vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä sovituin ehdoin.

2. Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL), muuta sovellettavaa lainsäädäntöä, DASin järjestyssääntöjä sekä tämän sopimuksen liitteinä olevia ehtoja ja ohjeita. Mikäli tämän sopimuksen tai sen liitteiden jokin ehto on ristiriidassa pakottavan lainsäädännön kanssa, noudatetaan pakottavan lainsäädännön säännöksiä.

Vuokrasopimuksen kesto

3. Vuokrasopimus tulee sitovaksi, kun vuokralainen on hyväksynyt asuntotarjouksen ja täyttänyt asuntotarjouksessa asetetut sopimuksen syntymisen edellytykset. Jos vuokrasuhteeseen kuuluu vakuus, vuokralaisen tulee maksaa vakuus sovittuun määräaikaan mennessä. Vuokrasopimus sitoo tämän jälkeen molempia osapuolia. Sopimuksen päättämisessä on noudatettava lakia, tämän sopimuksen ehtoja ja soveltuvaa irtisanomis-, purkamis- tai muuta päättämismenettelyä. Sopimus voidaan päättää myös osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella.

Vuokratun asunnon hallinta luovutetaan ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokrasopimuksessa mainittuna vuokra-ajan alkamispäivänä. Vuokra-ajan alkamispäivällä tarkoitetaan vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä päivää, jolloin vuokralainen saa oikeuden asunnon hallintaan.

4. Vuokrasopimus on irtisanottava kirjallisesti ja todisteellisesti. Vuokralainen voi irtisanoa sopimuksen DASin asukassivujen kautta toimitettavalla sähköisellä irtisanomisilmoituksella tai muulla DASin hyväksymällä todisteellisella tavalla. Tavallisella sähköpostiviestillä toimitettua irtisanomista ei hyväksytä, ellei DAS ole kirjallisesti vahvistanut vastaanottaneensa irtisanomisilmoitusta ja hyväksynyt sitä irtisanomisilmoitukseksi.

Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Irtisanomisaika alkaa sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin ole kirjallisesti sovittu tai laista muuta johdu.

Sähköisen irtisanomisilmoituksen katsotaan saapuneen DASille sinä päivänä, jona ilmoitus on kirjautunut DASin sähköiseen järjestelmään. Muulla tavalla toimitetun ilmoituksen tulee olla DASin vastaanotettavissa viimeistään kyseisen kalenterikuukauden viimeisenä päivänä.

Vuokranantajan irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on neljä kuukautta, jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuottamuussa tapauksessa kolme kuukautta.

Määräaikaista vuokrasopimusta ei voi irtisanoa, ellei laissa, vuokrasopimuksessa tai osapuolten erillisessä kirjallisessa sopimuksessa toisin määrätä. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista sovittuna ajankohtana.

Jos vuokrasopimus on sovittu olemaan ensin voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan sovitun määräajan loppuun.

Vuokralaisen kuollessa vuokrasuhteen jatkumiseen, päättymiseen, kuolinpesän vastuuseen ja huoneistossa asuvien perheenjäsenten oikeuteen jatkaa vuokrasuhdetta sovelletaan AHVL:n säännöksiä. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin eikä huoneistossa asunut laissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde voi päättyä ilman irtisanomista laissa säädetyn määräajan kuluttua. Kuolinpesän tai muun vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutetun henkilön on tehtävä jatkamista koskeva ilmoitus kirjallisesti laissa säädetyssä määräajassa.

Avaimet

5. Vuokralaiselle luovutetaan huoneiston avaimet hallinnanluovutusajankohtana edellyttäen, että vuokrasopimus on allekirjoitettu ja mahdollinen sovittu 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 DASille mahdollisimman pian ja lähtökohtaisesti viikon kuluessa sisäänmuutosta käyttämällä ensisijaisesti sähköistä huoneistokorttia.

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa ja hänen käytössään olevia kiinteistön yhteisiä tiloja huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä asuntona. 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 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 sitä, mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty, sekä huolehtimaan siitä, että hänen vieraansa ja muut hänen luvallaan kiinteistössä oleskelevat sitoutuvat vastaavasti.

Jos vuokralainen rikkoo velvollisuuttaan olennaisesti tai muu laissa tarkoitettu purkuperuste täyttyy, vuokranantajalla voi olla oikeus purkaa vuokrasopimus laissa säädetyllä tavalla. Purkaminen voi perustua myös muuhun laissa tarkoitettuun erittäin painavaan syyhyn.

Purkuoikeutta ei ole, jos menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Varoituksen antamiseen ja purkuoikeuden käyttämiseen sovelletaan AHVL:n säännöksiä.

Järjestyssääntöjen tai muiden sopimusvelvoitteiden rikkominen voi muodostaa myös toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen asiallisen ja hyväksyttävän irtisanomisperusteen.

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 asettamia lämmitys- tai ilmastointilaitteita tai tavanomaisia kodinkoneita.

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

11. Soluasunnoissa erillisillä vuokrasopimuksilla asuvat huoneiston osan vuokranneet vuokralaiset huolehtivat yhdessä huoneiston yhteistilojen hoidosta: keittiöstä, kylpyhuoneesta, WC:stä, eteistiloista, parvekkeesta ja varastotiloista.

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, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta teettää siivous ulkopuolisella siivousliikkeellä. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuvat kohtuulliset, siivousliikkeen laskutukseen perustuvat kustannukset. Vuokranantajalla on oikeus periä kustannukset laskuttamalla vuokralaista tai kuittaamalla ne vuokralaisen mahdollisesti asettamasta vakuudesta.

Vaihtoehtoisesti vuokranantajalla on oikeus periä vuokrasopimuksessa sovittu sopimussakko loppusiivouksen laiminlyönnistä. Sopimussakko voidaan laskuttaa vuokralaiselta tai kuitata vuokralaisen mahdollisesti asettamasta vakuudesta.

DASilla on oikeus tarkastaa asunto vuokralaisen poismuuton jälkeen. Soluasunnoissa tarkastus voidaan tehdä vuokrattuun huoneeseen ja yhteisiin tiloihin, vaikka asunnossa/huoneessa on toisella vuokralaisella voimassa oleva sopimus.

12. Asunnoissa, porraskäytävissä, asunnon parvekkeella, asunnon terassilla sekä säätiön yhteisissä tiloissa, ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueilla sekä yhteisillä parvekkeilla on tupakointi kielletty.

Kielto koskee soveltuvin osin myös tupakkalaissa tarkoitettujen muiden poltettavien tai käytettävien tuotteiden käyttämistä.

Jos tupakointikieltoa rikotaan, vuokralainen vastaa lain mukaisesti kiellon rikkomisesta aiheutuneista vahingoista sekä tarpeellisista ja kohtuullisista puhdistus-, hajunpoisto- ja korjauskustannuksista siltä osin kuin vahinko tai kustannus on hänen vastuullaan.

13. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa DASille viipymättä, jos hän havaitsee asunnossa tuhoeläimiä.

Vuokranantajalla on oikeus periä aina vähintään puolet myrkytys- ja tai puhdistuskustannuksia, 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. DASin tulee ilmoittaa vuokralaiselle etukäteen huoneistossa suoritettavista hoitotoimenpiteistä sekä korjaus- ja muutostöistä laissa ja vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla.

DASilla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

Sellainen hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, voidaan suorittaa sen jälkeen, kun DAS on ilmoittanut työstä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

Muusta kuin edellä tarkoitetusta korjaus- tai muutostyöstä DASin on ilmoitettava vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus tällaisen ilmoituksen perusteella laissa säädetyin edellytyksin.

Jos vuokralainen vaihtuu ilmoituksen antamisen jälkeen, työstä ilmoitetaan myös uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen kohdalla ilmoitusaikaa ei kuitenkaan lasketa uudelleen.

17. Vuokralaisen on päästettävä DAS tai DASin edustaja huoneistoon, kun se on tarpeellista: huoneiston kunnon tai hoidon valvomista varten**,** huoneistossa suoritettavaa korjaus- tai muutostyötä tai hoitotoimenpidettä varten**,** tällaisen työn tai toimenpiteen valvomista varten**,** huoneiston esittelemistä varten tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti on järjestettävä DASille tai sen edustajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä. Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja vuokralaiselle on varattu riittävästi aikaa vastata yhteydenottoon, käynti voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä. Käyntiajankohdasta on tällöin ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen.

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon jätetään ilmoitus, josta käyvät ilmi: käynnin syy, käynnin tehneen tai ilmoituksen jättäneen henkilön nimi, käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

DASilla on oikeus saada poliisilta laissa säädettyä virka-apua, jos pääsy huoneistoon lain mukaisesta perusteesta huolimatta estetään.

Soluasunnossa DASilla on oikeus päästä huoneiston yhteistiloihin edellä mainituilla perusteilla. Yhden vuokralaisen suostumus ei kuitenkaan yksin syrjäytä muiden vuokralaisten kotirauhaa tai laissa säädettyä ilmoitus- ja käyntimenettelyä.

Vakuus

18. Jos vuokralaiselta edellytetään vakuutta, vuokralaisen tulee asettaa vuokrasopimuksessa yksilöity vakuus DASin ilmoittamalla tavalla ja sovitussa määräajassa. Vakuus voi olla enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava.

Vakuuden on oltava voimassa koko vuokrasuhteen ajan. Vuokralainen ei saa käyttää vakuutta vuokrien tai muiden maksujen maksamiseen eikä kuitata vakuudella viimeisten vuokrakuukausien maksuja.

DAS palauttaa tai vapauttaa vakuuden viipymättä ja viimeistään 14 päivän kuluessa: vuokrasopimuksen päättymisestä tai vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen tapahtuneesta huoneiston hallinnan luovuttamisesta, jollei DASilla ole perustetta pidättää vakuutta kokonaan tai osittain.

Jos vakuuden palauttamista, vapauttamista tai pidättämistä koskevan ilmoituksen antamista estää perusteltu syy, toimenpide tehdään viipymättä ja viimeistään 14 päivän kuluessa esteen poistumisesta.

Jos DAS pidättää vakuuden kokonaan tai osittain, DAS antaa vuokralaiselle kirjallisen ilmoituksen, josta käyvät ilmi: vakuudella katettavan saatavan peruste ja kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio saatavan määrästä.

Vakuudesta voidaan pidättää enintään saatavan tai ilmoitetun perustellun arvion määrä. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, vakuus voidaan kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes saatavan määrä on selvinnyt.

Vakuutta voidaan käyttää esimerkiksi maksamattomiin vuokriin tai käyttökorvauksiin, palauttamattomiin avaimiin, vuokralaisen vastuulle kuuluviin vahinkoihin sekä tarpeellisiin loppusiivouskustannuksiin. DAS yksilöi vakuudesta tehtävät vähennykset.

Vakuuden aiheettomasta pidättämisestä, vahingonkorvauksesta ja viivästyskorosta määrätään AHVL:n ja korkolain mukaan.

Rahavakuudelle ei makseta vuokralaiselle talletuskorkoa, ellei erikseen toisin sovita. Tämä ehto ei rajoita vuokralaisen oikeutta vakuuden palautuksen viivästyessä maksettavaan lakisääteiseen viivästyskorkoon.

Asumisoikeus

19. Vuokralaisen asumisoikeus opiskelija-asunnossa päättyy vuokralaisen opintojen lopettamista seuraavan elokuun viimeisenäpäivänä. 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.

Ne asukkaat, joilla on säätiön kanssa vuokrasopimus ja joiden opiskelu päättyy, voivat saada hakemuksesta asumisoikeuden pidennyksen, joka on enintään yksi (1) vuosi. Asumisoikeuden pidennys myönnetään vain siihen asuntoon, johon hakijalla on voimassa oleva vuokrasopimus. Pidennystä ei tehdä, mikäli hakijalla on todettu asumishäiriöitä tai hänellä on vuokrarästejä. Pidennyksellä asuva ei ole oikeutettu asunnon vaihtoon. Pidennyksestä tehdään uusi, määräaikainen vuokrasopimus, jonka asukas kuitenkin voi halutessaan irtisanoa noudattaen yhden (1) kalenterikuukauden irtisanomisaikaa.

Vuokra ja muut maksut

20. Vuokralainen suorittaa asunnostaan säätiön hallituksen päätöksellä kulloinkin asuntokohteessa perittäväksi vahvistetun yksikkövuokran, euroa neliömetriltä kuukaudessa, kerrottuna vuokravastuuneliöillä.

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 vuosittaina vahvistamaa käyttömaksua, jolla katetaan asukkaan käyttämän sähkön, veden ja jäteveden kustannuksia. Niissä kohteissa, missä veden kulutuksesta laskutetaan mittarilukeman perusteella, käyttömaksuun sisältyy vain osuus asukkaan sähkön kulutuksesta.

Jos käyttömaksun määrä perustuu huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärään, vuokralaisen tulee ilmoittaa asukasmäärän muutoksista kohdan 29 mukaisesti.

22. Mikäli veden kulutus laskutetaan kiinteistössä olevien huoneistokohtaisten vesimittareiden mukaan, mittareiden luku ja laskutus suoritetaan todellisen kulutuksen mukaan kuukauden välein, ellei toisin sovita. Kulutukseen perustuvan vesilaskun hinnoittelusta päättää hallitus ja sitä tarkistetaan, kun DASilta perittävän veden hinta muuttuu ja tarkistuksesta ilmoitetaan vuokralaiselle kaksi (2) kuukautta ennen hinnan tarkistusta.

23. Vuokranantaja voi siirtyä veden kulutusperusteiseen laskutukseen sopimuskauden kestäessä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) mukaisesti. Tällöin vuokranalennusta ei myönnetä siltä osin, kuin vuokra mahdollisesti sisälsi veden. Vuokranantajan sitoutuu ilmoittamaan veden laskutusperusteen muutoksesta vähintään kaksi (2) kuukautta ennen hinnan tarkistusta.

24. Lisäksi voidaan periä erillismaksuja asukkaan valitsemista palveluista, jotka kerrotaan DASin palveluhinnastossa ja joka tarkistetaan vuosittain budjetin teon yhteydessä

25. Vuokra ja muut maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen kuukauden kuudenteen (6.) päivään mennessä DASin ilmoittamalle tilille viitteellisenä pankkisiirtona. Muut erillislaskut on maksettava laskussa ilmoitettuun eräpäivään mennessä viitteellisenä pankkisiirtona.

26. 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

27. Vuokran määrityksessä noudatetaan kohteeseen sovellettavaa arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskevaa lainsäädäntöä sekä AHVL:n säännöksiä.

Kun DAS korottaa vuokraa, DAS ilmoittaa vuokralaiselle kirjallisesti: vuokran korotuksesta, korotuksen perusteesta, uuden vuokran määrästä, korotuksen voimaantuloajankohdasta.

Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Korotettua vuokraa ei peritä takautuvasti.

Ilmoitus voidaan toimittaa postitse tai sellaisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jonka käytöstä DAS ja vuokralainen ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet. Pelkkä sähköpostiosoitteen ilmoittaminen DASille ei ilman erillistä sopimista muodosta suostumusta käyttää sähköpostia kaikkiin vuokrasuhteen lakisääteisiin tiedoksiantoihin.

Poismuutto

28. Muuttopäivä on sopimuksen päättymistä seuraava arkipäivä, jolloin huoneisto on luovutettava DASin hallintaan kokonaisuudessaan viimeistään kello 12.00. Jos sopimuksen päättymistä seuraava päivä on lauantai, sunnuntai tai muu arkipyhä, huoneisto on luovutettava seuraavana arkipäivänä viimeistään kello 12.00.

Jos vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle tai muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan jää vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuutta, DAS käsittelee omaisuutta AHVL:n mukaisesti.

DAS ilmoittaa vuokralaiselle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä, jos ilmoitus voidaan toimittaa. Omaisuus siirtyy DASille vastikkeetta kuukauden kuluttua ilmoituksen toimittamisesta, jollei omaisuutta oteta sitä ennen haltuun.

Jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, omaisuus siirtyy DASille neljän kuukauden kuluttua siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, tai, jos tästä ajankohdasta ei saada luotettavaa selvitystä, siitä, kun DAS sai huoneiston haltuunsa.

DAS voi hävittää heti jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Valokuvia, asiakirjoja tai muita vastaavia henkilökohtaisia esineitä ei kuitenkaan hävitetä selvästi arvottomana omaisuutena pelkästään vähäisen rahallisen arvon perusteella.

DAS huolehtii omaisuudesta vuokralaisen lukuun siihen saakka, kunnes vuokralainen ottaa sen vastaan tai laissa säädetty määräaika on kulunut. Vuokralainen vastaa omaisuuden tarpeellisesta säilyttämisestä, siirtämisestä ja hävittämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asukkaita ja yhteystietoja koskevat ilmoitusvelvollisuudet

29. 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.

Vuokralaisen on ilmoitettava DASille kirjallisesti huoneistossa asuvista muista henkilöistä seuraavat tiedot:

1. huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä
2. peruste kunkin henkilön oikeudelle asua huoneistossa
3. täysi-ikäisen asukkaan nimi
4. täysi-ikäisen asukkaan syntymäaika
5. täysi-ikäisen asukkaan yhteystiedot.

Jos tietoja ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, tiedot on ilmoitettava viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa.

Vuokralaisen on ilmoitettava kirjallisesti ja viipymättä aina, kun:

1. huoneistoon muuttaa uusi asukas
2. aiemmin ilmoitettu asukas muuttaa pois
3. ilmoitetuissa tiedoissa tapahtuu muu olennainen muutos.

Ilmoitusvelvollisuus ei sellaisenaan anna toiselle henkilölle itsenäistä vuokraoikeutta, oikeutta vuokrasopimuksen siirtoon tai oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta. Näistä oikeuksista säädetään erikseen AHVL:ssa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa DASille voimassa oleva postiosoitteensa, sähköpostiosoitteensa ja puhelinnumeronsa sekä niiden muutokset viipymättä.

Jos DAS ja vuokralainen sopivat sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä lakisääteisiin tiedoksiantoihin tai erillisen sähköisen kanavan käyttämisestä heräteviestin lähettämiseen, sopimus tehdään yksilöllisesti ja kirjallisesti erillisessä sopimusasiakirjassa tai vuokrasopimuksen erillisessä valintaosiossa.

Todisteellista tiedoksiantoa edellyttävät ilmoitukset ja varoitukset toimitetaan laissa säädetyllä tavalla.

Sähköinen viestintä ja tiedoksiannot

30. Vuokrasuhteeseen liittyvät ilmoitukset ja tiedoksiannot toimitetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti.

DAS ja vuokralainen voivat sopia yksilöllisesti ja kirjallisesti sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä vuokrasuhteeseen liittyvien AHVL 13 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten toimittamiseen.

DAS ja vuokralainen voivat lisäksi sopia yksilöllisesti ja kirjallisesti AHVL 13 a §:ssä tarkoitetun todisteellisen sähköisen tiedoksiantotavan käyttämisestä. Tällöin varsinainen tiedoksianto toimitetaan sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan ja tiedoksiannon saatavilla olosta lähetetään heräteviesti toisessa erikseen sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa.

Sähköisten viestintäkanavien käyttämisestä sovitaan erillisessä sopimusasiakirjassa tai vuokrasopimuksen erillisessä valintaosiossa. Pelkkä sähköpostiosoitteen, puhelinnumeron tai muun sähköisen yhteystiedon ilmoittaminen DASille ei

sellaisenaan merkitse sopimista yhteystiedon käyttämisestä AHVL:n mukaisten ilmoitusten tai tiedoksiantojen toimittamiseen.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa DASille viipymättä sovitun sähköisen viestintäkanavan tai heräteviestikanavan yhteystiedon muuttumisesta tai poistumisesta käytöstä.

31. DAS käsittelee vuokralaisen ja muiden huoneistossa asuvien henkilöiden henkilötietoja asukasvalintaa, vuokrasopimuksen tekemistä ja hoitamista, asumisoikeuden valvontaa, laskutusta, saatavien perintää, kiinteistön hallintaa, vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien valvontaa sekä lakisääteisten velvoitteiden täyttämistä varten.

DASilla on oikeus luovuttaa henkilötietoja toimivaltaisille viranomaisille, oppilaitoksille, Kansaneläkelaitokselle, perintää tai oikeudellisia palveluja hoitaville tahoille sekä muille vastaanottajille silloin, kun tietojen luovuttamiselle on lakiin, sopimukseen tai rekisteröidyn suostumukseen perustuva oikeusperuste.

Henkilötietoja luovutetaan vain siinä laajuudessa kuin se on kulloisenkin tarkoituksen kannalta tarpeellista.

Henkilötietojen käsittelystä, rekisteröidyn oikeuksista, tietojen säilytysajoista ja tietojen vastaanottajista annetaan tarkempaa tietoa DASin tietosuojaselosteessa.

32. Nämä ehdot ovat voimassa 1.10.2026 alkaen, ja niitä sovelletaan 1.10.2026 tai sen jälkeen tehtäviin vuokrasopimuksiin DASin hallituksen 28.9.2026 tekemän päätöksen mukaisesti.

Nämä ehdot korvaavat 1.10.2026 tai sen jälkeen tehtävissä vuokrasopimuksissa aiemmat yleiset vuokrasopimusehdot.

Ennen 1.10.2026 tehtyihin vuokrasopimuksiin sovelletaan niiden sopimusehtoja, lain 531/2026 siirtymäsäännöksiä ja kulloinkin voimassa olevaa pakottavaa lainsäädäntöä.

Muutoslain pääsäännön mukaan lakia sovelletaan myös ennen 1.10.2026 tehtyihin sopimuksiin. Vanhoihin sopimuksiin sovelletaan kuitenkin siirtymäsäännöksissä yksilöityjen asioiden osalta lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei lain voimaantulon jälkeen toisin sovita.