

ESISOPIMUS ASUNNON VUOKRAAMISESTA

Esisopimus korvaa vuokrasopimuksen varsinaisen sopimuksen allekirjoitusta edeltävän ajan. Täytetään, mikäli vuokrasopimusta ei voida tehdä TOASin asuntotoimistolla. Voitte hyväksyä teille tarjotun asunnon ja vahvistaa, että olette tutustuneet vuokrasopimuksen ehtoihin palauttamalla tämän esisopimuksen allekirjoitettuna ja liittämällä mukaan kopion maksetusta vakuusmaksusta sekä opiskelutodistuksen.

Opiskelutodistuksesta käyvät: oppilaitoksen laatima, max. 3kk vanha läsnäolotodistus, oppilaitoksen oma opiskelijakortti voimassaolevalla lukuvuositarralla tai oppilaitoksen hyväksymiskirje (kelpaa todistuksesta vain kirjeeseen merkittyyn viimeiseen vahvistamispäivään asti). Lapsen kanssa hakevien tulee lisäksi toimittaa kopio lapsen KELA-kortista tai raskaustodistuksesta. Vakuusmaksu on takuu, joka palautetaan vakuuden maksajalle vuokrasuhteen päätyttyä. **TOAS tarkastaa tarjouksensaajan luottotiedot sekä muut sopimuksen tekemistä edellyttävät kriteerit. Mahdolliset luottohäiriömerkinnät ja/tai muut puutteet voivat johtaa asuntotarjouksen perumiseen tai määräaikaiseen vuokrasopimukseen.**

Esisopimuksen on oltava TOASilla viimeistään tarjouskirjeessä ilmoitettuna vuokrasopimuksen viimeisenä allekirjoituspäivänä. Varsinaisen vuokrasopimuksen hakija allekirjoittaa sähköisesti TUPAS-tunnistautumisen avulla (verkkopankkitunnuksilla). Toimita ensin tarjouksessa pyydetty liitteet TOASille normaalisti eräpäivään mennessä. Tämän jälkeen saat sähköpostiisi linkin, joka ohjaa sinut allekirjoittamaan vuokrasopimuksesi sähköisesti. TUPAS-tunnistautuminen korvaa käsinkirjoitetun allekirjoituksen. **Kun vahvistat sopimuksen sähköisesti, tallenna vuokrasopimuksesi itsellesi.**

Sinulle ei lähetetä paperista vuokrasopimusta. Vuokralaskun saat sähköpostiisi, kun olet tehnyt sähköisen allekirjoituksen. Allekirjoitettua esisopimusta sitovat samat ehdot kuin vuokrasopimusta. Esisopimusta irtisanottaessa noudatetaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 52 §).

Alle 18-vuotiaan asunnonvuokraajan sopimuksen allekirjoittaa myös huoltaja. HUOM! Mikäli vuokrattava asunto on heti vapaa, vuokrasopimus alkaa välittömästi vahvistuksen jälkeen.

En pysty allekirjoittamaan sopimusta sähköisesti

VUOKRALAISET

Sukunimi	Etunimet	Henkilötunnus
_____	_____	_____
Sukunimi	Etunimet	Henkilötunnus
_____	_____	_____

YHTEYSTIEDOT ENNEN VUOKRASOPIMUKSEN ALKAMISTA

Osoite (katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka)	Puhelin
_____	_____
	Sähköposti
_____	_____

VAHVISTETTAVA ASUNTO

Osoite (katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka)	Vuokrasuhteen alkamispäivä (ks. tarjous)
_____	_____

ALLEKIRJOITUKSET

_____/_____
Päiväys

Vuokralainen

Vuokralainen

Alaikäisen vuokralaisen huoltaja (allekirjoitus, nimenselvennys, henkilötunnus, katuosoite ja postitoimipaikka, sähköposti ja puhelinnumero)

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. ASUMISOIKEUS

Asumisoikeus TOASin asunnoissa on päätoimisesti tamperelaisissa peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskelevilla opiskelijoilla. Valmistumisen jälkeen asumisoikeus on yksi vuosi. Mikäli opinnot keskeytyvät tai opiskelun näytöt ovat riittämättömät, vuokranantajan irtisanomisaika noudattaa lakia asuinhuoneen vuokrauksesta – kuusi kuukautta yli vuoden kestäneissä vuokrasopimuksessa ja kolme kuukautta alle vuoden sopimuksissa (AHVL 52 §).

2. VUOKRA-AIKA

Vuokralainen on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa vuokra-ajan alkaessa, jolloin hänen vuokranmaksuvelvollisuutensa alkaa. Vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi, jäljempänä mainitun edellytyksin, tai määräaikaisena.

3. VUOKRA

Vuokranantajan hallitus vahvistaa asuntokohteissa perittävät yksikkövuokrat (=euroa/ jyvitetty neliö/kk). Mikäli asuntokohteissa on toteutettu huoneistokohtainen jyvitys, poikkeaa vuokravastuuala asunnon pinta-alasta. Vuokralainen suostuu tämän sopimuksen allekirjoittaessaan siihen, että jyvitys voidaan kohteessa toteuttaa tai tarkistaa vuokrasuhteen voimassaoloaikana. Jyvityksen muutoksista ilmoitetaan kuten vuokran muutoksista.

4. KÄYTTÖMAKSU

Vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokran lisäksi vuokranantajan hallituksen kulloinkin perittäväksi vahvistaman asuntokohteen vuokraan kuulumattoman käyttömaksun. Käyttömaksu sisältää asukkaan sähkön. Lisäksi asukas voi erikseen vuokrata autopaikan, auton hallipaikan tai autotallin.

5. INTERNET

Vuokrasopimukseen kuuluu oikeus käyttää internetiä. Internetin jäsenenä asukas sitoutuu noudattamaan internetin ylläpidon antamia kirjallisia ja suullisia ohjeita ja tietoliikennepalvelujen ja -tuotteiden yleisiä sopimusehtoja yrityksille ja yhteisöille. Ajantasainen ohjeistus löytyy TOASin kotisivuilta <https://toas.fi/asuminen/internet/>. TOAS ei otta vastuuta verkkoliikenteen eikä käyttäjän omien järjestelmien tietoturvasta. Internetin käytöstä ei peritä erillistä maksua.

6. VUOKRAN JA KÄYTTÖMAKSUN MUUTOKSISTA ILMOITTAMINEN

Vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden (2) kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokrien määrittelyssä noudatetaan arava- ja korkotukilainsäädännön vuokramäärittelysien omakustannusperiaatetta vuokranantajan yksipuolisin korotusoikeuksin sekä vuokrien tasautusta. Ellei asuntoa sido arava- tai korkotukilainsäädännön vuokramääritysliit, niin asunnon vuokraa voidaan korottaa vuosittain enintään elinkustannusindeksi tai + 5 %.

Vuokranantajan ei kuitenkaan tarvitse erikseen ilmoittaa sähköstä suoritettavan korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän lisääntymiseen, jos etuus on vuokrasopimuksessa sovittu korvat-tavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on tällöin ilmoitettava vuokralaiselle. AHVL 3 luku 32 §.

7. MAKSUJEN MAKSAMINEN

Vuokra ja muut maksut maksetaan vuokranantajan osoittamalla tavalla kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 6. päivään mennessä vuokranantajan ilmoittamalle vastaanottajalle tai tilille.

Mikäli vuokralainen ei maksa vuokra- ym. maksuja määrättyyn aikaan mennessä, on viivästyskorke maksamattomille erille laskettuna korkolain mukainen enimmäiskorke. Viivästyskorke peritään kuitenkin aina vähintään kuukauden korkeo vastaava määrä kuukausittain maksettavasta vuokra- ym. maksujen määrästä. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneen vuokran ym. maksujen perinnästä aiheutuvat perintäkulut vuokranantajan hallituksen kulloinkin erikseen vahvistaman suuruisena.

8. VAKUUSMAKSU

Vuokratessaan asunnon vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokralaisen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi ja vahingon varalta vuokranantajan hallituksen vahvistaman vakuusmaksun.

Vuokranantaja maksaa vakuusmaksun vuokralaiselle tämän määräämälle pankkitilille vuokrasuhteen päättyessä, mikäli vuokralainen on luovuttanut asuntonsa ja mahdollisen autopaikan avaimet ja asuntonsa ja siihen liittyvät yhteiset tilat siivottuna ja normaalissa kunnossa, eikä vuokralaisella ole vuokra- ym. maksuja tai muitakaan asumiseen liittyviä velvoitteita maksamatta. Vuokranantaja voi vuokralaista enempää kuulematta käyttää va-kuusmaksun saataviensa kuittaamiseen. TOAS palauttaa vakuusmaksun irtisanomisaikaa seuraavana kuukautena. TOAS ei maksa vakuusmaksulle korkoa.

9. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET HUONEISTOA KÄYTETTÄESSÄ

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen korvata vuokranantajalle tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttamansa vahingon.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenmisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

10. JÄLLEENVUOKRAUS KIELLETTY

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettun lain 72 §:n mahdollistamana TOAS kielteä vuokralaista jälleenvuokraamasta asuinhuoneistoa eteenpäin.

11. ASUNNON VÄLIAIKAINEN LUOVUTUS TOISELLE

TOASin asukas saa luovuttaa väliaikaisesti asuntonsa AHVL § 18:n mukaan toisen käytettäväksi pakollisen poissaolon ajaksi enintään kahdeksi vuodeksi.

Myös väliaikaisen vuokralaisen on oltava opiskelija. Vuokralaisemme on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön luovutusta kirjallisesti hyväksyttävä väliaikainen asukas ja luovutus asuntotoimistossamme.

12. ASUMISOIKEUDEN TARKISTUS

Vuokralainen sitoutuu erikseen ilmoitettavana ajankohtana toimittamaan vuokranantajalle vuokranantajan pyytämät asumisoikeuteen vaadittavat todistukset. Lisäksi vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus hankkia oppilaitokselta vuokralaista koskevat opiskelutiedot. Vuokranantaja sanoo vuokrasuhteen irti, mikäli vuokralainen on valmistunut, keskeyttänyt opintonsa tai vuokralaisella ei ole riittävää näyttöä päätoimisesta opiskelusta (irtisanomisaika kolme tai kuusi kuukautta).

13. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on irtisanomisaika kolme (3) kuukautta.

Jos asuinhuoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden (1) vuoden on irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta.

Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen on irtisanomisaika yksi (1) kuukausi. Irtisanomisaika lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä eteenpäin. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti ja se on päältävä ja varmennettava omalla nimikirjoituksella ja uudella osoitteella. Vuokranantajan taholta irtisanominen tehdään erillisellä lomakkeella. Kun avio-/avopuolisot asuvat yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa sopimusta ilman toisen puolison suostumusta.

14. ASUNTOJEN LÄHTÖTARKASTUS

TOAS tarkastaa kaikkien poismuuttavien asunnot. Soluasunnot tarkastetaan irtisanomiskuukauden (poismuuttoa edeltävä kuukausi) 15.–31. päivien välisenä aikana työpäivisin kello 8.00–16.00 välisenä aikana. Asunnotarkastuksesta ei anneta ennakkoilmoitusta poismuuttavalle asukkaalle. Mikäli vuokralainen ei halua, että asunto tarkastetaan hänen poissaollessaan, siitä on tehtävä ilmoitus TOASin isännöintiin. Yksiot ja perheasunnot tarkastetaan irtisanomiskuukauden jälkeisenä ensimmäisenä arkipäivänä.

15. SOLUHUONEIDEN VAHTAMINEN

Soluhuoneiden vaihtaminen ilman vuokranantajan lupaa on kielletty. Luvatta vaihtamisesta peritään erikseen määritelly maksu.

16. ERITYISTÄ

Vuokrasuhteessa noudatetaan tämän sopimuksen lisäksi lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 31.3.1995). Vuokralaisen on hoidettava asuntoaan huolellisesti ja noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja järjestysääntöjä. Vuokralainen vastaa siitä, että myös hänen vieraansa noudattavat järjestyssääntöjä. Tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus siivouttaa tai muuten panna kuntoon asunto vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen ei saa käyttää kiinteistössä ilman vuokranantajan lupaa muita laitteita tai koneita kuin tavanomaisia kodinkoneita. Asuinhuoneiston yhteistilojen kalusteiden ja laitteiden kunnosta ovat huoneiston asukkaat yhteisvastuussa. Lemmikkieläinten pitäminen soluasunnoissa on kielletty. Tupakointi on kielletty kaikissa TOASin kohteissa, sekä asunnoissa että yhteistiloissa (porraskäytävät, hissit, kellarit ja kerhotilat, sauna- ja pesulatilat). Vuokrasopimuksessa mainitsemattomien henkilöiden majoittaminen asunnossa on kielletty. Huoneistossa ei ole asuntokohtaista pyykin-/astianpesukonetta. Mikäli huoneistoon on sellainen edelliseltä asukkaalta jäänyt tai asukas hankkii itse oman pesukoneen/pesukoneet, on asukas vastuussa koneiden aiheuttamista mahdollisista vesi- tai muista vahingoista. Asukkaan poistaessa astianpesukoneen on hänellä velvollisuus huolehtia tulo- ja poistoveden tulppauksesta. TOAS suosittelee asukkaalle laajan korvatukituksen hankkimista asunnossa mahdollisesti tapahtuvien asukkaan vastuulla olevien vahinkojen korvaamiseksi.

17. VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää laissa säädettyä oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus toiselle osapuolelle. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä tai muuten todistettavasti.

Vuokranantajan purkamisperusteista on määräykset AHVL 8, 38, 40, 49 ja 61 §:ssä ja

vuokralaisen purkamisperusteista AHVL 8, 16, 20, ja 62 §:ssä Vuokranantajan on AHVL 62 §:ssä mainituissa tapauksissa annettava ennen purkamisoikeuden käyttämistä vuokralaiselle kirjallinen varoitus. Mikäli asunnon haltija/asukas antaa vuokranantajalle virheellistä tietoa opiskelustaan, vuokrasopimus puretaan välittömästi.

18. AVAIMEN

Avaimen saa vuokrasopimuksen alkamispäivämäärän. Jos sopimus alkaa viikonloppuna tai pyhäpäivänä, avaimen saa seuraavana arkipäivänä. Kopioiden teettäminen avaimesta on kielletty. Vuokralainen vastaa hänelle luovutetusta avaimesta. Mikäli avain katoaa, vuokranantaja on oikeutettu perimään uuden avaimen toimituskuluina erikseen määritellyn avaimmaksun.

19. VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMIS- JA MUUTTOPÄIVÄ

Vuokrasopimuksen päättymispäivä on se päivä, jona vuokrasuhde päättyy sopimuksen irtisanomisen johdosta. Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivää lähinnä seuraava arkipäivä, jolloin viimeistään myös avaimet on palautettava klo 12.00 mennessä. Myöhästyneenä palautetuista avaimista peritään erillinen myöhästymismaksu.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, yksi (1) vuokranantajalle ja yksi (1) vuokralaiselle.