

# 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 pyydyt 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
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Sukunimi	Etunimet	Henkilötunnus
<hr/>	<hr/>	<hr/>

## YHTEYSTIEDOT ENNEN VUOKRASOPIMUKSEN ALKAMISTA

Osoite (katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka)	Puhelin
<hr/>	<hr/>
	Sähköposti
<hr/>	<hr/>

## VAHVISTETTAVA ASUNTO

Osoite (katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka)	Vuokrasuhteen alkamispäivä (ks. tarjous)
<hr/>	<hr/>
<hr/>	

## ALLEKIRJOITUKSET

---

 / 20  
Päiväys

---

 Vuokralainen 

---

 Vuokralainen

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

# VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

## 1. ASUMISOIKEUS

Asumisoikeus TOASin asunnoissa on päätoimisesti Tampereella ja Tampereen ympärys kuntien alueella 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 asuntokohteessa 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 perittäviksi 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>. TOAS ei ota vastuuta verkkoliikenteen eikä käyttäjän omien järjestelmien tietoturvasta. Internetin käytöstä ei peritä erillistä maksua.

## 6. VUOKRAN JA KÄYTTÖMAKSUN MUUTOKSISTA ILMOITTAMINEN

Vuokranantajan on halutessaan korotettava vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokra vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden (2) kuukauden kuluessa ilmoituksen tekemisestä lähinnä seuraavaan vuokranmaksukauden alusta. Vuokrien määrittelyssä noudatetaan arava- ja korkotukilainsäädännön vuokramääritysten omakustannusperiaatetta vuokranantajan yksipuolisin korotusoikeuksin sekä vuokrien tasausta. Ellei asuntoa sido arava- tai korkotukilainsäädännön vuokramääritysliit, niin asunnon vuokra 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 korvattavaksi 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 enimmäiskorko. Viivästyskorkeon peritään kuitenkin aina vähintään kuukauden korkoa 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

Vuokrattessaan 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 vakuusmaksun saataviensa kuittaamiseen. TOAS palauttaa vakuusmaksun seuraavan kuukauden aikana sopimuksen päättymisestä. TOAS ei maksa vakuusmaksulle korkoa.

## 9. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET HUONEISTOA KÄYTETTÄESSÄ

Vuokralainen on hoidettava huoneisto huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttamansa vahingon.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurennemisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Ilmoittamatta jättämisestä voi joutua korvausvastuuseen.

## 10. JÄLLEENVUOKRAUS KIELLETTY

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 72 §:n mahdollistamana TOAS kielteää vuokralaiselle jälleenvuokraamista 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. Vuokralaisen 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 riittävä 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 päivätävä ja varmennettava omalla nimikirjoituksella ja uudella osoitteella. Vuokranantajan taholta irtisanominen tehdään erillisellä lomakkeella. Kun avio-/avopuolisot asuvat yhteisenä kotina käytettävissä asuinhuoneistossa, ei puolisoo saa irtisanoa sopimusta ilman toisen puolison suostumusta. (AHVL 31.3.1995/481)

## 14. ASUNTOJEN LÄHTÖTARKASTUS

TOAS tarkastaa kaikkien poismuuttavien asunnot. Asunnontarkastuksesta 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 VAIHTAMINEN

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

## 16. ERITYISTÄ

Vuokrasuhteessa noudatetaan tämän sopimuksen lisäksi lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 31.3.1995). Vuokralainen on hoidettava asuntoaan huolellisesti ja noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja järjestyssääntöjä. Vuokralainen vastaa siitä, että myös hänen vieraansa noudattavat järjestyssääntöjä. Tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus siivottaa 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. 1.6.2021 alkaen laaja kotivakuutus on pakollinen kaikille TOASin vuokralaisille sunnossa mahdollisesti tapahtuvien asukkaan vastuulla olevien vahinkojen korvaamiseksi. Lemmikkieläinten pitäminen soluasunnoissa ja kerroskierroksissa asunnoissa on kielletty. Tupakointi on kielletty kaikissa TOASin kohteissa, sekä asunnoissa että yhteistiloissa (porraskäytävät, hissit, kellari ja kerhotilat, sauna- ja pesulatilat, tuuletusparvekkeet). 1.1.2021 alkaen parveketupakointi on kielletty kaikissa TOASin kohteissa. Vuokrasopimuksessa mainitsemattomien henkilöiden majoittaminen asunnossa on kielletty. Huoneistossa ei ole asuntokohtaista pyykki-/astianpesukonetta. Mikäli huoneiston on sellainen edelliseltä asukkaalta jäänyt tai asukas hankkii itse oman pesukoneen/pesukoneen, on asukas vastuussa koneiden aiheuttamista mahdollisista vesi- tai muista vahingoista. Asukkaan poistaessa astianpesukoneen on hänellä velvollisuus huolehtia tulo- ja poistoveden tulppauksesta.

Tiedottaminen asukkaalle tapahtuu pääsääntöisesti sähköpostitse.

## 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 päättäväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksi-annosta. 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. AVAIN

Avaimen saa vuokrasopimuksen alkamispäivämääränä. Jos sopimus alkaa viikonloppuna tai pyhäpäivänä, avaimen saa seuraavana arkipäivänä. Kopioiden teettäminen avaimesta on kielletty. Vuokralainen vastaa hänelle luovutusta avaimesta. Mikäli avain katoaa, vuokranantaja on oikeutettu perimään uuden avaimen toimituskuluina erikseen määritellyn avainmaksun ja/tai lukkojen uudelleensarjituksen.

## 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 avaimet on palautettava. Myöhästyneenä palautetuista avaimista peritään erillinen myöhästymismaksu.

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