

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, jätettäkö mainittuun edellytyksin, tai määräaikaisena.

3. VUOKRA

Vuokranantajan hallitus vahvistaa asuntokohteissa perittävät yksikkövuokrat (=euroa/jyvitettynä neliö/kk). Mikäli asuntokohteissa on toteutettu huoneistokohtainen jyvitys, poikkeaa vuokravastuun alustan pinta-alasta. Vuokralainen suostuu tämän sopimuksen allekirjoitettaessaan 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 vuokran kuulumattoman käyttömaksun. Käyttömaksu sisältää asukkaan sähkön. Lisäksi asukas voi erikseen vuokrata autopaikan, auton hallipaikan tai autotallin.

5. INTERNET

Vuokrasopimuksen kuuluu oikeus käyttää internetiä. Internetin jäsenenä asukas sitoutuu noudattamaan internetin ylläpidon antamia kirjallisia ja suullisia ohjeita ja tietoliikennepalvelujen ja -tuotteiden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokrien määrittelyssä noudatetaan arava- ja kortokululainsäädännön vuokramääritysten omakustannusperiaatetta vuokranantajan yksipuolisin korotus oikeuksin sekä vuokrien tasausta. Ellei asuntoa sido arava- tai kortokululainsäädännön vuokramäärityslait, niin asunnon vuokra voidaan korottaa vuosittain enintään elinkustannusindeksiä 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 enimmäiskorke. Viivästyskorke 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 suuruusena.

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 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.

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

10. JÄLLEENVUOKRAUS KIELLETTY

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 72 §:n mahdollistamana TOAS kieltelee 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. 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 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 päivätävä ja varmennettava omalla nimikirjoituksella ja uudella osoitteella. Vuokranantajan taholta irtisanominen tehdään erillisellä lomakkeella. Kun avio-/avopuolisot asuvat yhteisenä kotina käytettävässä 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, perhe- ja soluasunnot 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). Vuokralaisen on hoidettava asuntoaan huolellisesti ja noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja järjestyssääntöjä. 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. 1.6.2021 alkaen laaja kotivakuutus on pakollinen kaikilla TOASin vuokralaisilla sunnossa mahdollisesti tapahtuvien asukkaan vastuulla olevien vahinkojen korvaamiseksi. Lemmikkieläinten pitäminen soluasunnoissa ja kerroskeittötiloissa asunnoissa on kielletty. Tupakointi on kielletty kaikissa TOASin kohteissa, sekä asunnoissa että yhteistiloissa (porraskäytävät, hissit, kellari ja kerhotilat, sauna- ja pesutilat, tuuletusparvekkeet). 1.1.2021 alkaen parveketupakointi on kielletty kaikissa TOASin kohteissa. 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/pesukoneen, on asukas vastuussa koneiden aiheuttamista mahdollisista vesi- tai muista vahingoista. Asukkaan poistaessa astianpesukoneen on hänellä velvollisuus huolehtia tulo- ja poistoveden tulppauksesta.

Tiedottaminen asukkailla 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 tiedoksiannosta. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädetystä 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 määriteltyyn avainmaksun ja/tai lukkojen uudelleensarjoituksen.

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.