

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 lukuvuositaralla 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 päättyttyä.

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	Etinimet	Henkilötunnus
Sukunimi	Etinimet	Henkilötunnus

YHTEYSTIEDOT ENNEN VUOKRASOPIMUKSEN ALKAMISTA

Osoite (katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka)	Asukas 1
Puhelin	Sähköposti

Osoite (katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka)	Asukas 2 (jos sopimuksella on kaksi henkilöä)
Puhelin	Sähköposti

VAHVISTETTAVA ASUNTO

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

ALLEKIRJOITUKSET

Kirjoita allekirjoitus hiirellä tai käsin, fontti ei käy allekirjoitukseksi.

/ 20
Päiväys

Vuokralainen	Vuokralainen
--------------	--------------

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

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. ASUMISOIKEUS

Asumisoikeus vuokranantajan 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 irtisanomaisaika noudattaa lakia asuinhuoneen vuokrauksesta.

2. VUOKRA-AIKA

Vuokralainen on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa vuokra-ajan alkaessa kuitenkin niin, että viikonlopun tai arkipyhän aikana hallintaoikeus alkaa seuraavana/ensimmäisenä mahdollisena arkipäivänä. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa samana päivänä, kun sopimuksessa ilmoitettu vuokra-aika alkaa.

Vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi, jäljempänä mainituin 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 voimaassaoloaikana. 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. KIINTEISTÖN TIETOLIKENNEYHTEYS

Vuokrasopimukseen kuuluu maksuton laajakaistayhteys. Asukas sitoutuu noudattamaan laajakaistayhteyden ylläpidon antamia ohjeita ja tietoliikennepalvelujen ja -tuotteiden yleisiä sopimusehtoja.

Ajantasainen ohjeistus löytyy vuokranantajan kotisivuilta <https://toas.fi>. Asukas vastaa omien laitteidensa tietoturvasta.

6. VUOKRAN JA KÄYTTÖMAKSUN MUUTOKSISTA ILMOITTAMINEN

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokran 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 vuokramääritysten omakustannusperiaatetta vuokranantajan yksipuolisin korotusoikeuksin sekä vuokrien tasautusta. Ellei asuntoa sido arava- tai korkotukilainsäädännön vuokramäärityslait, niin asunnon vuokraa voidaan korottaa vuosittain enintään elinkustannusindeksi tai +5%.

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 viivästyskorko maksamattomille erille laskettuna korkolain mukainen enimmäiskorko. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneen vuokran ym. maksujen perinnästä aiheutuvat perintäkulut vuokranantajan hallituksen kulloinkin erikseen vahvistaman suuruisena.

Kulutuksen mukainen vesilasku peritään takautuvasti.

8. VAKUUSMAKSU

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

Vuokranantaja maksaa vakuusmaksun vuokralaiselle tämän määräämälle pankkitilille vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli vuokralainen on luovuttanut asuntonsa ja mahdollisen autopaikan avaimet ja asuntonsa ja siihen liittyvät yhteiset tilat siivottuna vuokranantajan edellyttämässä kunnossa eikä vuokralaisella ole vuokra- ym. maksuja tai muitakaan asumiseen liittyviä velvoitteita maksamatta. Vuokranantaja voi vuokralaista enempää kuulematta käyttää vakuusmaksun saataviensa kuittaamiseen. Vuokranantaja palauttaa vakuusmaksun 14 vuorokauden määräajassa sopimuksen päättymisestä, mikäli kaikki velvoitteet on hoidettu. Vuokranantaja ei maksa vakuusmaksulle korkoa.

9. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET HUONEISTOA KÄYTETTÄESSÄ

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

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoittamatta jättämisestä voi joutua korvausvastuuseen.

10. JÄLLEENVUOKRAUS KIELLETTY

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 72 §:n mahdollistamana vuokranantaja kieltää vuokralaista jälleenvuokraamasta asuinhuoneistoa eteenpäin.

11. ASUNNON VÄLIAIKAINEN LUOVUTUS TOISELLE

Vuokralainen 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 sopimus vuokranantajalla.

12. ASUMISOIKEUDEN TARKISTUS

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

13. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen on irtisanomaisaika yksi (1) kalenterikuukausi.

Irtisanomaisaika lasketaan irtisanomiskauden viimeisestä päivästä eteenpäin. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti ja se on päivättävä ja varmennettava omalla nimikirjoituksella ja uudella osoitteella. Irtisanomisen voi tehdä myös sähköisen palvelun kautta vahvalla tunnistautumisella. Vuokrasopimuksen irtisanomiseen vaaditaan kaikkien sopimuksessa olevien vuokralaisten kirjallinen hyväksyntä.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on irtisanomaisaika kolme (3) kuukautta.

Jos asuinhuoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi (2) vuotta on irtisanomaisaika neljä (4) kuukautta.

14. ASUNTOJEN POISMUUTTOTARKASTUS

Vuokranantaja tarkastaa kaikkien poismuuttavien asunnot. Asunnot tarkastetaan pääsääntöisesti irtisanomiskauden jälkeisenä ensimmäisenä arkipäivänä. Asunnontarkastusten tarkasta ajankohdasta ei anneta ennakoilmoitusta poismuuttavalle asukkaalle.

15. SOLUHUONEIDEN VAHTAMINEN

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 sekä siihen 1.10.2026 päivitettyjä muutoksia). Vuokralaisen on hoidettava asuntoaan huolellisesti ja noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja järjestyssääntöjä. Vuokralainen vastaa siitä, että myös hänen vieraansa noudattavat järjestyssääntöjä. Laiminlyöntitapauksissa vuokranantajalla on oikeus siivottua tai muuten kunnostaa asunto vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen ei saa käyttää kiinteistössä ilman vuokranantajan lupaa muita laitteita tai koneita kuin tavanomaisia kodinkoneita. Asukas on vastuussa laitteistaan. Asuinhuoneiston yhteistilojen kalusteiden ja laitteiden kunnosta ovat huoneiston asukkaat yhteisvastuussa.

Kotivakuutus on pakollinen kaikille vuokralaisille asunnossa mahdollisesti tapahtuvien vahinkojen korvaamiseksi.

Lemmikkieläinten pitäminen soluasunnoissa ja kerroskeittöissä asunnoissa sekä yhteisöyksissä on kielletty.

Tupakointi on kielletty kaikissa vuokranantajan kohteissa sekä sisä- että ulkotiloissa, se on sallittua vain vuokranantajan tupakoinnille osoittamassa paikassa. Kielto perustuu AHVL 26a§ muutokseen 1.10.2026 ja koskee takautuvasti kaikki sopimuksia.

Vuokrasopimuksessa mainitsemattomien henkilöiden majoittaminen asunnossa ilman lupaa on kielletty. Asukkaalla on velvollisuus ilmoittaa asunnossa asuvista muista henkilöistä vuokranantajalle.

Huoneistossa ei ole asuntokohtaista pyykin-/astianpesukonetta ellei kohde-esittelystä toisin mainita. 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 poistossa oman astianpesukoneensa on hänellä velvollisuus huolehtia tulo- ja poistoveden tulppauksesta.

Tiedottaminen asukkaalle tapahtuu pääsääntöisesti sähköpostitse. Asukas on velvollinen ilmoittamaan voimassa olevat yhteystietonsa. (AHVL13§)

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 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 ensimmäisenä arkipäivänä. Kopioiden teettäminen avaimesta on kielletty. Vuokralainen vastaa hänelle luovutetusta avaimesta. Mikäli avain katoaa, vuokranantaja on oikeutettu perimään uuden avaimen toimituskuluina erikseen määrättyyn 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 klo 12 mennessä. Myöhästyneenä palautetuista avaimista peritään erillinen myöhästymismaksu.

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