

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI VUOKRASOPIMUSEHDOT 26.11.2019 ALKAEN

- 1. VUOKRA-AIKA** Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat sopimuksessa mainittuna samana päivänä. Vuokralainen on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa vuokrasopimuksessa mainittuna päivänä, jos kuitenkin vuokrasopimuksen alkamispäivä on lauantai/sunnuntai/muu arkipyhä, vuokralainen on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa seuraavana arkipäivänä. Vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi tai määräaikaisesti asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisin ehdoin ja seuraavassa kohdassa mainituin edellytyksin.
- 2. ASUMISOIKEUS** Vuokralaisen asumisoikeus opiskelija-asunnossa päättyy, mikäli vuokralainen lopettaa opintonsa, joiden perusteella hän on saanut asumisoikeuden opiskelija-asunnossa. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan opintonsa päättymisestä Ellille ja irtisanomaan asuntonsa, siten kuten irtisanomisesta on laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetty. Jos vuokralainen ei ilmoita Ellille opintojensa päättymisestä eikä irtisano vuokrasopimusta edellä esitetyllä tavalla, on Ellillä oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus. Vuokranantajan sanoessa irti sopimuksen on irtisanomisaika kolme (3) kalenterikuukautta. Jos asuinhuoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista jatkunut yhtäjaksoisesti vähintään vuoden, vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi (6) kalenterikuukautta.
- 3. ASUMISOIKEUDEN TARKISTUS** Vuokralainen sitoutuu erikseen ilmoitettavana ajankohtana antamaan vuokranantajan asunnonjakoperusteiden määräämät asumisoikeuteen vaikuttavat tiedot sekä sallii vuokranantajan hankkia oppilaitokselta hänen opiskelutietonsa. Vuokranantaja voi sanoa vuokrasopimuksen irti, mikäli vuokralainen on valmistunut, keskeyttänyt opintonsa tai vuokralaisella ei ole riittävää näyttöä päätoimisesta opiskelusta.
- 4. VUOKRA** Vuokranmuutoksesta ilmoitetaan huoneistoon tai huoneiston postilaatikkoon jaettavalla ilmoituksella. Vuokranmuutos tulee voimaan kahden (2) kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.
- 5. KÄYTTÖMAKSUT** Vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokran lisäksi vuokraan kuulumattomat palvelu- ja kulumaksut, kuten kaluste-, sähkö-, sauna-, autopaikka-, ELLINet-, vesi-, kaapeli-tv-yms. maksut. Palvelumaksut määräytyvät käytön mukaan (esim. saunavuoro, autopaikka) ja kulumaksut huoneistokohtaisesti tai pinta-alan (esim. sähkö, kalusto) tahi henkilöluvun mukaan (esim. vesi).
- 6. MAKSUJEN SUORITTAMINEN** Vuokra ja muut maksut suoritetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 3. päivään mennessä vuokranantajan pankkitilille vuokrasopimuksessa olevilla tiedoilla. Mikäli vuokralainen ei suorita vuokraa tai muita maksuja edellä määrättyyn aikaan mennessä, on viivästyskorko maksamattomille erille korkolain 4§:n 3 mom. mukainen (*Suomen Pankin vahvistama viitekorko* lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä). Viivästyskoron lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneen vuokran ym. maksujen perinnästä aiheutuvat perimiskulut.
- 7. TAKUUMAKSU (AHVL:n 8 §:n mukainen vakuus)** Takuumaksua ei peritä 1.4.2019 alkavista sopimuksista 25.3.2019 alkaen. Vakuus voidaan kuitenkin periä, jos hakijalla on esimerkiksi maksuhäiriömerkintä. Takuumaksu maksetaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, tarjouksessa mainittuun eräpäivään mennessä. Se on asukkaan asettama vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä. Vuokranantaja voi periä vakuudesta mm. vuokralaisen aiheuttamia siivous- tai korjauskuluja sekä maksamatta jäänyttä vuokraa. Vakuudelle ei suoriteta korkoa.
- 8. VUOKRATTAVA ASUNTO** Asunto käsittää joko koko huoneiston tai yhden tahi useamman asuinhuoneen (ns. soluhuoneisto) ja huoneluvun mukaisen osuuden huoneiston yhteisistä tiloista (k/kk/tupakeittiö, eteinen, WC, kylpyhuone jne.). Mikäli asuntokohteessa on toteutettu huoneisto- tai asuntopaikkakohtainen jyvitys, poikkeaa jyvitetty pinta-ala asunnon tai asuntopaikan pinta-alasta.
- 9. VUOKRANANTAJAN OIKEUS PÄÄSTÄ ASUNTOON** Vuokrasuhteessa noudatetaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 2). Tarvittaessa tai välittömästi toimenpiteitä vaativissa tilanteissa vuokranantajan edustajalla on oikeus tarkistaa huoneisto ilman vuokralaisen suostumusta. Elli tarkistaa kaikkien poismuuttajien vuokralaisten asunnot, soluhuoneistot tarkistetaan yhteistilojen ja poismuuttavan huoneen osalta. Poismuuttoon liittyvistä tarkistuksista ei anneta ennakoilmoitusta.

10. **ASUNNON LUOVUTTAMINEN TOISELLE** Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa vuokraamaansa huoneistoa tai sen osaa toiselle, eikä pitää luonaan vuokrasuhteeseen kuulumattomia henkilöitä. Solukäytössä olevissa huoneistoissa alivuokralaisen pitäminen on kielletty.
11. **POISMUUTTO** Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä, jolloin avaimet on palautettava ja asunto on luovutettava kokonaisuudessaan vuokranantajan vapaaseen käyttöön ja hallintaan.
12. **ERITYISTÄ** Huoneistoa saa käyttää vain asumistarkoitukseen. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan asuntoansa huolellisesti. Tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus kunnostaa tai siivouttaa asunto vuokralaisen kustannuksella. Soluhuoneistojen yhteistilojen, sekä yhteistilojen kalusteiden ja laitteiden kunnosta ovat huoneiston asukkaat yhteisvastuussa. Asunto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimuskentekohetkellä. Asunnon kuntoon kohdistuvat huomautukset ja vaatimukset on esitettävä yhtiölle seitsemän (7) päivän kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta. Elli suosittelee asukkaita hankkimaan oman kotivakuutuksen. Soluhuoneistossa lemmikkieläinten pito ei ole sallittua. Kiinteistön yhteisissä tiloissa ja huoneistoissa sekä parvekkeilla tupakointi on kielletty. Huoneistossa, kiinteistössä ja piha- sekä autopaikoitusalueella on noudatettava Opiskelija-asunnot Oy Joensuu Ellin järjestyssääntöjä sekä yleistä järjestyslakia. Vuokrasuhteessa noudatetaan tämän sopimuksen lisäksi huoneenvuokralakia (AHVL), ARAVA-lakeja ja asuntoviranomaisten määräyksiä ja ohjeita.