

Asumisen opas



Amplus Kodit Oy

AVARA

Tässä oppaassa:

1 Vuokrasopimus	4
1.1 Vakuus	5
1.2 Autopaikat.....	5
Aimo Park Oy	5
2 Vuokra	6
2.1 Vuokranmaksuvelvollisuus.....	7
2.2 Vuokran määrä ja tarkistaminen.....	7
2.3 Erilliskorvaukset.....	7
2.4 Vuokranmaksun viivästyminen.....	7
3 Kun muutat asuntoon.....	8
3.1 Avaimet	9
3.2 Tuloilmoitus	9
3.3 Lakisäätöinen muuttoilmoitus.....	9
3.4 Sähkösojimus.....	9
3.5 Sisäänmuuttotarkastus	9
3.6 Laajakaistayhteys	10
3.7 Talon yhteiset tilat.....	10
3.8 Palovaroitin.....	10
3.9 Kotivakuutus	10
3.10 Järjestyssäännöt ja turvallisuusohjeet.....	10
4 Ohjeita hyvään asumiseen	11
4.1 Asunnon käyttäminen ja ilmoitus velvollisuus poikkeustilanteissa.....	12
4.2 Turvallinen asuminen	12
4.3 Järjestyshäiriöt.....	12
4.4 Asunnon hoitaminen.....	13
Ilmanvaihto.....	13
Lämmitys.....	14
Viemärit ja vesikalusteet	14
Asunnon koneet ja laitteet	15
Sähkölaitteet.....	15
Asunnon pintamateriaalit.....	15
4.5 Vuokralaisen aiheuttamat vahingot ja asunnon kuluminen	15
4.6 Asunnon ylläpito ja korjaaminen.....	16
4.7 Asunnon muutos- ja korjaustyöt.....	16
4.8 Vuokranantajan oikeus päästä asuntoon	17
4.9 Isännöinti ja kiinteistöhoito	17
4.10 Jätteet.....	17
4.11 Tavaroiden säilyttäminen yleisissä tiloissa	17
4.12 Asunnon luovuttaminen toiselle.....	18
4.13 Vuokraoikeuden siirtäminen	19
4.14 Vuokrasopimuksen purkaminen	19
5 Asukasdemokratia	20
5.1 Mitä asukasdemokratia on?	21
5.2 Miksi mukaan?	21
5.3 Kenelle toiminta on tarkoitettu?	21
5.4 Miten pääsee mukaan?	21
6 Poismuuttajan muistilista	22
6.1 Asunnon vaihtaminen	23
6.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen.....	23
6.3 Irtisanomisaika ja muuttopäivä.....	23
6.4 Lähtöilmoitus ja muuttoilmoitus.....	24
6.5 Loppusiivous	24
6.6 Asuntotarkastus	24
6.7 Vakuuden palauttaminen.....	25
6.8 Vakuuden pidättäminen.....	25
Asukaslaskutushinnasto.....	26
Tärkeimmät vuokralaisen vastuulle kuuluvat tehtävät	28

Asumisen opas



Tervetuloa uuteen kotiisi!

Toivomme, että viihdyt uudessa kodissasi joka päivä, vuodesta toiseen. Sen avuksi kokosimme tähän **Avaran Asumisen oppaaseen** tärkeimpiä neuvoja, joita tarvitset muutossa, asumisen aikana ja viimein pois muuttaessasi.

Jos kaipaat vielä tarkempaa tietoa säännöksistä, voit tutustua lakiin, johon vuokrasuhteesi ja -sopimuksesi perustuvat (laki asunhuoneiston vuokrauksesta 481/95).



Vuokrasopimus

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta määrittelee vuokralaisen ja vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet. Niistä keskeisimmät on kirjattu vuokrasopimukseesi. Sähköisesti allekirjoittamasi vuokrasopimus säilyy automaattisesti nähtävilläsi **OmaAvarassa**. Mikäli olet allekirjoittanut vuokrasopimuksesi paperisena, säilytä sopimus huolellisesti koko vuokrasuhteen ajan ja vielä jonkin aikaa sen jälkeen.

Yhdessä asuvat puoliset (avioliitto, avoliitto tai rekisteröity parisuhde) vastaavat velvoitteista yhteisvastuullisesti. Vastuu on molemmilla, vaikka vuokrasopimuksen olisi tehnyt vain toinen puoliso. Jos puolison nimeä ei ole vuokrasopimuksessa, hän vastaa velvoitteista niin kauan kuin hän asuu asunnossa itse. Näin on myös silloin, jos sopimuksen tehnyt puoliso on muuttanut pois asunnosta.

Vuokranantaja voi periä vuokraa kummalta tahansa yhteisvastuussa olevalta puolisolta. Ei ole merkitystä, onko puoliso asunut asunnossa vuokrasuhteen alkaessa vai muuttanut sinne vasta myöhemmin.

1.1 Vakuus

Mikäli vuokrasopimuksessasi on sovittu vakuuden suorittamisesta tulee vakuus olla suoritettuna ennen asunnon hallinnan luovutusta.

Vakuus on pantti vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä, kuten asunnon hyvästä hoidosta, kaikkien huoneistoon luovutettujen avaimien huolellisesta säilyttämisestä ja vuokran maksamisesta sovituksi. Vakuus säilytetään vuokranantajan hallussa ja hyväksi pankkitilillä koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan. Vakuutta ei voi käyttää esimerkiksi vuokran maksuun eikä sille makseta korkoa. Vuokrasopimuksen päätyttyä vakuus palautetaan, kun velvoitteet on täytetty. Lue palautuksen ehdoista **luvusta 6.7**.

1.2 Autopaikat

Jokaisella asunnolla on oikeus saada käyttöönsä autopaikka, mikäli paikkoja on vähintään yhtä monta kuin talossa on

asuntoja. Toisen autopaikan voi saada vain, jos paikkoja on vapaana. Toisesta paikasta on yleensä luovuttava, mikäli sen tarvitsee asunto, jolla ei vielä ole autopaikkaa. Jos paikkoja on vähemmän kuin talossa on asuntoja, paikkaa voi joutua jonottamaan.

Useimmissa Avaran taloissa autopaikkojen vuokrausta hoitaa Aimo Park Oy. Joissakin asuntokohteissamme pysäköintipaikat sijaitsevat kortteleiden yhteisissä pysäköintiyhtiöissä. Tällöin vuokraus tapahtuu pysäköintiyhtiön asiakaspalvelun kautta. Tarkista yhteystiedot **OmaAvarasta** tai taloyhtiösi ilmoitustaululta.

Aimo Park Oy

Aimo Parkin hallinnoiman autopaikan saat käyttöösi helpoiten varaamalla pysäköintioikeuden Aimo Parkin Aimo-sovelluksen kautta, minkä kautta voit myös jatkossa hallinnoida autopaikkaasi itse. Ohjeet Aimo-sovelluksen käyttöönottoon löydät täältä: <https://aimoapp.aimopark.io>.

Sovelluksesta näet kiinteistöllä vapaana olevat autopaikat ja niiden sijainnin kiinteistön alueella ja pääset varaamaan mieleisesi autopaikan käyttöösi. Pysäköintioikeuden valitsemallesi paikalle voit tehdä joko pysyvänä tai määräaikaisena sen perusteella, miten autopaikkaa tarvitset. Autopaikan vuokranmaksu hoituu sovelluksella 30 vrk:n ajanjaksoissa. Mikäli taloyhtiössä on autohalli, saat kulkuohjeen autopaikan vuokrauksen yhteydessä.

Lisätietoa autopaikoista, niiden varaustilanteesta, lämmitystolppien avaimista jne. saat Aimo Parkin asiakaspalvelusta puh. 020 781 2461 ma-pe 7.00-21.30, la 9.30-19.30, su 11.30-19.30 sekä sähköpostilla asukas-pysakointi@aimopark.fi. Mikäli et halua vuokrata autopaikkaa sovelluksella, voit vuokrata sen myös Aimoparkin asiakaspalvelun kautta ja pyytää laskutuksen erillisellä laskulla.

Yhteystiedot löydät myös **OmaAvarasta**, taloyhtiön ilmoitustaululta tai osoitteesta www.avaara.fi/asukkaille etsimällä yhteystiedot oman kotitalosi osoitteella.

Vakuus on pantti vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä.



Vuokra

2.1 Vuokranmaksuvelvollisuus

Vuokranmaksuvelvollisuutesi alkaa siitä päivästä, jolloin sinulla on oikeus saada asunto hallintaasi – vaikka muuttaisit asuntoon vasta myöhemmin. Maksuvelvollisuus alkaa myös siinä tapauksessa, että asuntoa ei voi luovuttaa sinusta johtuvasta syystä (esimerkiksi vuokravakuutta ei ole maksettu ajoissa).

Vuokranmaksuvelvollisuutesi päättyy vuokrasuhteen loppuessa. Edellytyksenä on, että olet irtisanonut vuokrasopimuksesi asuinhuoneistonvuokralain edellyttämällä tavalla ja luovuttanut asunosi hallinnan takaisin vuokranantajalle.

Vuokra on maksettava aina irtisanomisajan loppuun saakka, vaikka muuttaisit pois aiemmin. Jos luovutat asunnon hallinnan takaisin niin hyvissä ajoin, että saamme asuntoon uuden vuokralaisen jo irtisanomisajan kuluessa, voimme sopia erikseen mahdollisesta irtisanomisajan vuokran alentamisesta.

Vuokra on maksettava irtisanomisajalta silloinkin, jos irtisanot sopimuksesi jo ennen vuokra-ajan alkamista ja asunnon hallinnan saamista.

2.2 Vuokran määrä ja tarkistaminen

Vuokrasopimuksessasi on määritelty vuokran määrä ja ehdot, joilla vuokraa voidaan tarkistaa vuokrasuhteen aikana. Arava- ja eräiden korkotuki-vuokra-asuntojen vuokrissa ja niiden tasaamisessa vuokranantajan on huomioitava aravarajoituslain määräykset.

Vuokrantarkistus tehdään maaliskuun alussa ja siitä ilmoitetaan viimeistään kaksi kuukautta ennen voimaantuloa. Saat lisätietoja vuokrien määrätymisestä esimerkiksi talosi asukaskokouksessa.

2.3 Erilliskorvaukset

Vuokran lisäksi maksettavaksesi voi kuulua asumiseen liittyviä erilliskorvauksia. Ne mainitaan vuokrasopimuksessasi tai niistä sovitaan myöhemmin vuokrasuhteen aika-

na. Tyypillisiä ovat esimerkiksi vesi-, saunavuoro- ja pesutupamaksut.

Vuokrasopimuksen vuokrantarkistusehtojen mukaan erilliskorvaukset tarkistetaan taloyhtiön/kohteen kulloinkin perimiä maksuja vastaavasti.

Muutoksista taloyhtiön maksuihin kerrotaan asukkaille erikseen hyvissä ajoin.

2.4 Vuokranmaksun viivästyminen

Vuokrasopimuksessasi on nimetty vuokran maksamisen ehdot, kuten maksukausi ja eräpäivä. Yleensä vuokra maksetaan kerran kuussa etukäteen, vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Ajantasaisen vuokranmaksun tilanteen sekä vuokralaskusi löydät OmaAvarasta.

Maksun viivästyessä vuokranantajalla on oikeus periä kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkoa. Jos vuokra jää maksamatta, ulkopuolinen perintätoimisto lähettää vuokralaiselle maksumuistutuksen. Mikäli se ei auta, perintätoimisto käynnistää perinnän. Perintätoimistolla on oikeus laskuttaa erääntyneen vuokran lisäksi omat maksumuistutus- ja perimiskulunsa.

Vuokranmaksun laiminlyönti voi johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen. Tällöin vuokranantajalla on oikeus saada viivästyskorko ja korvaus sopimuksen purkamisesta mahdollisesti aiheutuneesta vahingosta. Tämä käytäntö koskee myös erilliskorvausten viivästymisiä.

Joillakin paikkakunnilla toimii asumisneuvonta, josta saa ohjausta asumiseen liittyvissä asioissa ja ongelmissa, kuten maksuvaikeuksissa. Neuvonta on luottamuksellista ja maksutonta. Mikäli sinulla on vuokranmaksuongelmia, ole rohkeasti jo varhaisessa vaiheessa yhteydessä Avaran vuokralvalvontaan sopiaksesi eräpäivän siirrosta tai maksusuunnitelmasta. Vuokralvalvonnan yhteystiedot löydät **OmaAvarasta** tai osoitteesta **www.avara.fi/asukkaille** etsimällä yhteystiedot oman kotitalosi osoitteella.

Vuokran lisäksi maksettavaksesi voi kuulua asumiseen liittyviä erilliskorvauksia.



Kun muutat asuntoon

3.1 Avaimet

Saat asuntosi ja mahdollisten muiden käyttöösi tulevien tilojen avaimet, kun vuokrasopimuksesi vuokra-aika alkaa. Esittämällä kuitenkin vakuusmaksun suorittamisesta. Olet vastuussa kaikista sinulle luovutetuista alkuperäisistä avaimista ja teettämistäsi lisäavaimista. Vuokrasuhteen aikana sinulla on velvollisuus säilyttää avaimia huolellisesti ja harkita tarkoin, kenen käyttöön ne annat. Avaimissa tai avainnippuissa ei saa olla asunnon osoitetta tai muita tunnistetietoja.

Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaiselta kaikki kadonneista avaimista aiheutuvat kustannukset. Niitä tuovat esimerkiksi uusien avainten teettäminen ja lukkojen uudelleen sarjoittaminen.

3.2 Tuloilmoitus

Tuloilmoituksen voit tehdä kätevimmin **OmaAvarasta** löytyvällä muuttoilmoituksella. Lomake löytyy myös osoitteesta **www.avara.fi/asukkaille** etsimällä oman talosi yhteystiedot kotitalosi osoitteella. Tuloilmoitus on tehtävä viimeistään, kun muutat asuntoon. Ilmoituksen perusteella laitetaan nimet porrashuoneen nimitauluun tai postilaatikkoon ja oveen.

Myös kaikki myöhemmin tapahtuvat nimenmuutokset ja -lisäykset ilmoitetaan kiinteistöhoitoyhtiölle tai Avaran asiakaspalveluun.

Ajantasaiset asukastiedot ovat tärkeitä esimerkiksi hätätilanteissa, ja kiinteistöhoitoyhtiö voi avata asunnon oven vain henkilölle, joka on ilmoitettu asukkaaksi. Ilman tuloilmoitusta sinulla ei ole asukaskokouksessa äänioikeutetta eli et voi vaikuttaa oman talosi asioihin.

3.3 Lakisääteinen muuttoilmoitus

Tuloilmoituksen lisäksi on tehtävä lakisääteinen muuttoilmoitus. Se on tehtävä aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäi-



västä.

Muuttoilmoitus tehdään Digi- ja väestötietovirastoon. Muuttoilmoituksella tiedot voidaan päivittää yhdellä kertaa sekä Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämään väestötietojärjestelmään että Postiin. Muuttoilmoituksen teet helpoiten verkkopalvelussa **www.dvv.fi/muutto**. Se onnistuu myös postista tai Digi- ja väestötietoviraston palvelupaikasta saatavalla lomakkeella. Voit ilmoittaa myös samalla kertaa muuttavat perheenjäsenesi.

Muista tehdä myös osoitteenmuutosilmoitus kaikille, jotka eivät saa tietoa suoraan Digi- ja väestötietovirastolta. Lue lisää **Digi- ja väestötietoviraston internetsivuilta**.

3.4 Sähkösojimus

Sähkösojimuskestasi huolehdi itse. Tee sojimus sähköyhtiön kanssa ennen muuttoa. Halutessasi voit kilpailuttaa sähkösi. Sähkösi siirtoa ei voi kilpailuttaa, vaan siitä vastaa aina jakeluverkkoyhtiö.

3.5 Sisäänmuuttotarkastus

Asunnon alku- ja lopputarkastus ovat tärkeitä, sillä ne varmistavat sekä sinun että vuokranantajasi oikeusturvan. Vuokralaisen täytyy näet korvata vuokranantajalle vahinko, jonka hän aiheuttaa asunnolle tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan. Olennaista on se, milloin vahinko on syntynyt. Alku- ja

Tuloilmoituksen voit tehdä kätevimmin OmaAvarasta löytyvällä muuttoilmoituksella.

Lähes kaikkien asuntojemme vuokraan sisältyy laajakaistayhteys.

lopputarkastuksen avulla on helppo todeta, mitä asunnossasi on tapahtunut ja oletko siitä vastuussa.

Dokumentoi uuden kotisi kunto vuokrasopimuksen alkaessa. Kirjaa havaitsemasi viat ja puutteet OmaAvaran sisäänmuuton tarkastuslomakkeelle. Sisäänmuuttotarkastus täytyy tehdä seitsemän päivän kuluessa vuokrasopimuksen alkamispäivästä.

Sisäänmuuton tarkastuslomake löytyy omilta sivuiltasi OmaAvarasta. Mikäli et palauta lomaketta, vuokranantaja katsoo, että asunnossa ei ole muita vikoja tai puutteita, kuin mitä vuokranantajan edustaja on asuntotarkastuksessa havainnut.

3.6 Laajakaistayhteys

Lähes kaikkien asuntojemme vuokraan sisältyy laajakaistayhteys. Lisätietoja tästä saat asunnon vuokrauksen yhteydessä ja Avaran asiakaspalvelusta.

3.7 Talon yhteiset tilat

Miltei kaikissa taloissa on asuntokohdattaiset, pääsääntöisesti asunnon numeroa vastaavat irtainvarastot sekä yhteiset varastot pyörille, ulkoiluvälineille ja lastenvaunuille. Lisäksi talossa voi olla asukkaille tarkoitettuja yhteisiä tiloja, kuten sauna, pesula ja kerhohuone.

Kuulet tilojen sijainnista, käytöstä, varaimisesta ja mahdollisista erilliskorvauksista kuten saunamaksusta, kun olet allekirjoittamassa vuokrasopimusta. Asumisaikana myös Avaran asiakaspalvelu voi auttaa näihin liittyvissä kysymyksissä.

3.8 Palovaroitin

Palovaroitin on pakollinen jokaisessa asunnossa. Pelastuslain mukaan asunnon jokaisessa kerroksessa tulee olla vähintään yksi palovaroitin alkavaa 60 m² kohden.

Asunnon haltijana olet vastuussa palovaroittimen hankinnasta, huollosta ja kun-

nossapidosta. Varmista, että uudessa kodissasi on riittävä määrä toimivia varoittimia ja testaa niiden kunto riittävän usein. On myös suositeltavaa hankkia sammutuspeite ja opetella käyttämään sitä.

Vuonna 2008 ja sen jälkeen rakennetuissa taloissa on asuntokohtaiset, sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet. Testaa myös ne säännöllisesti ja ilmoita heti kiinteistönhoitoyhtiölle, mikäli huomaat niiden toiminnassa puutteita.

3.9 Kotivakuutus

Kiinteistö on vakuutettu täysarvovakuutuksella, josta korvataan kiinteistölle mahdollisesti aiheutuvat vahingot, kuten murto-, vesivuoto- ja palovahingot. Se ei kuitenkaan korvaa sinun irtaimistollesi tapahtuvia vahinkoja. Niitä varten tarvitset kotivakuutuksen. Se korvaa myös mahdollisen sijaisasunnon tilanteissa, jolloin oman asunnon käyttö estyy.

Tarkista kotivakuutuksesi muuton yhteydessä niin, että vakuutusturva vastaa uutta kotiasi. Jos sinulla ei vielä ole kotivakuutusta, sellainen tulee kannattaa ehdottomasti hankkia.

Mikäli itse aiheutat huolimattomuudellasi vahingon kiinteistölle, kustannukset voivat tulla kokonaisuudessaan sinun vastattaviksesi. Tämän vuoksi edellytämme, että kotivakuutuksesi sisältää oikeusturva- ja vastuuvakuutuksen.

3.10 Järjestyssäännöt ja turvallisuusohjeet

Vuokrasopimuksen liitteenä on voimassa olevat kiinteistön järjestyssäännöt ja asukkaan turvallisuusohjeet. Järjestyssäännöt kertovat, kuinka talossa asutaan ja muut asukkaat huomioidaan. Turvallisuusohjeista opit muun muassa, kuinka hätätilanteissa tulee toimia sekä miten voit ehkäistä onnettomuuksia ja suojautua vaaratilanteissa.

Tutustu näihin liitteisiin jo ennen kuin muutat uuteen kotiisi. Saat halutessasi lisätietoja Avaran asiakaspalvelusta.



Ohjeita hyvään asumiseen

Turvallinen ja viihtyisä asuminen on sitä, että jokainen ottaa huomioon muut asukkaat ja kohtelee toisen omaisuutta kuin omaansa.

Turvallinen ja viihtyisä asuminen on sitä, että jokainen ottaa huomioon muut asukkaat ja kohtelee toisen omaisuutta kuin omaansa. Kerro myös lapsille ja vieraille, miten yhteisissä tiloissa ja pihalla käyttäytään, ja näytä itse hyvää esimerkkiä.

Kukapa ei esimerkiksi haluaisi, että piha on mukava ja siisti. Laita siis roskat roska-astioihin äläkä tallaa tai vahingoita nurmikoita ja istutuksia. Jos sinulla on lemmikkejä, ulkoiluta ne muualla kuin talon pihalla. Pyörät ja lastenvaunut kuuluvat niille varattuihin tiloihin, ja autojen paikka on pysäköintialueilla.

Lähes jokaisen talon pihassa tai sen välittömässä läheisyydessä on lasten leikkipaikka, jossa on turvallista touhuta. Hissi tai talon yleiset tilat eivät ole leikkipaikkoja.

Turvallisuutta ja viihtyisyyttä lisäävät siistit parvekkeet ja asuntopihat. Mitä niillä saa tehdä ja mitä niiden käytössä tulee muistaa, kerrotaan tarkemmin talon järjestyssäännöissä.

4.1 Asunnon käyttäminen ja ilmoitus velvollisuus poikkeustilanteissa

Asunto vuokrataan aina asumista varten. Kaikki muu käyttö – sekä satunnainen että jatkuva – on kielletty ilman vuokranantajan lupaa. Ota hyvissä ajoin yhteyttä Avaran asiakaspalveluun Avaran vuokrausasiantuntijaan, mikäli suunnittelet kotisi käyttämistä osin tai kokonaan muuhun kuin asumiseen, esimerkiksi yritystoimintaan. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos käytät asuntoasi vuokrasopimuksen vastaisesti.

Vuokrasopimuksen ja lain lisäksi asunnon käytössä on noudatettava talon järjestyssääntöjä. Huomioi myös yleistä järjestystä ja turvallisuutta koskevat viranomais määräykset ja ohjeet sekä noudata muutoinkin hyviä tapoja.

Jos kotisi jää tyhjäksi vähintään kuukaudeksi, ilmoita Avaran asiakaspalveluun jo etukäteen. Mikäli asunnossa on turvaluk-

ko, tulee sopia asuntoon pääsystä. Esimerkiksi vesivahingon sattuessa vuokranantajan on mentävä asuntoon.

4.2 Turvallinen asuminen

Asukkaana sinulla on velvollisuus noudattaa kulloinkin voimassa olevia talon järjestyssääntöjä ja asukkaan turvallisuusohjeita, joista saat neuvoja muun muassa hätätilanteissa toimimiseen ja niihin varautumiseen. Noudata aina myös järjestyslakia ja muita määräyksiä. Niiden rikkominen voi aiheuttaa vuokrasopimuksen purkamisen ja vahingonkorvausvelvollisuuden.

Lisää turvallisuustietoutta saat oman talosi pelastussuunnitelmasta ja Avaran asiakaspalvelusta. Pelastussuunnitelman löydät helpoiten asukkaan turvallisuusohjeessa olevan nettilinkin kautta.

4.3 Järjestyshäiriöt

Lain mukaan vuokranantaja voi irtisanoa ja jopa purkaa vuokrasopimuksen, jos asunnossa vietetään häiritsevää elämää. Siksi on tärkeä huolehtia, ettei asunnosta toistuvasti kantaudu muiden asumista häiritsevää ääntä tai muuta aistein havaittavaa haittaa. Sellaista voi olla esimerkiksi jatkuva koiran haukkuminen tai kovaääninen musiikki erityisesti yörauhan aikaan. Etenkin kerrostaloasumisessa on kuitenkin siedettävä tavallisia asumiseen liittyviä ääniä, ja jokaisen on voitava viettää asunnossaan normaalia elämää. Esimerkiksi lasten leikeistä kuuluvat tavanomaiset äänet ovat hyväksyttäviä järjestyssääntöjen mukaisina aikoina.

Yksittäisiä häiriöitä, kuten kerran vuodessa vietettäviä syntymäpäiväjuhlia, voidaan harvoin luokitella järjestyshäiriöksi. Tulevista, mahdollisesti häiriötä aiheuttavista kertaluonteisistakin tilanteista on kohteliasta ilmoittaa naapureille etukäteen esimerkiksi talon ilmoitustaululla.

Jos talossasi ilmenee järjestyshäiriöitä, ilmoita niistä aina kirjallisesti Avaran asiakaspalveluun. Ilman kirjallista ilmoi-



tusta järjestyshäiriön aiheuttajalle ei voida lähettää kirjallista varoitusta. Jos häiriö jatkuu vielä varoituksen antamisen jälkeen, vuokranantaja voi purkaa häiriön aiheuttajan vuokrasopimuksen. Vakavissa tilanteissa ota yhteyttä poliisiin.

4.4 Asunnon hoitaminen

Vuokralaisen on kaikessa toiminnassaan otettava huomioon, että asunto on toisen omaisuutta. Lain mukaan vuokralaisen on hoidettava asuntoa huolellisesti. Sama koskee kiinteistön ja rakennuksen yhteisiä tiloja sekä laitteita ja kalusteita. Käytä ja hoida ohjeiden mukaisesti esimerkiksi asunnon ilmanvaihtojärjestelmää, koneita, laitteita ja pintamateriaaleja.

Lue lisää uuden kotisi asukaskansiosta. Jos et löydä kansiota tai etsimääsi tietoa, ota yhteyttä Avaran asiakaspalveluun. Neuvoja voit kysyä myös kiinteistöhoitoyhtiöstä. Kysy aina, jos olet epävarma jostakin asun-

non käyttöön tai hoitoon liittyvästä asiasta!

Ilmanvaihto

Ilmanvaihtojärjestelmä on pääsääntöisesti koneellinen. Ns. likainen ilma poistetaan keittiön ja kosteiden tilojen kautta. Puhdas korvausilma tulee olohuoneen ja makuuhuoneiden ulkoseinillä, ikkunan karmeissa tai katossa sijaitsevista venttiileistä. Oikein toimiva ilmanvaihtojärjestelmä on terveellisen sisäilman edellytys. Samoin asunnon tuulettuminen ja kosteiden tilojen kuivuminen, erityisesti saunomisen jälkeen, vaatii riittävää ilmanvaihtoa. Siksi ilmanvaihtoa ei saa koskaan sammuttaa kokonaan eikä korvausilmaventtiileitä sulkea kokonaan tai tukkia. Jos korvausilman saanti on estetty, seurauksena voi olla hallitsematon ilmavuoto rakenteista tai porraskäytävältä asuntoosi. Muista myös puhdistaa liesikuvun rasvasuodatin riittävän usein.

Jos talossasi ilmenee järjestyshäiriötä, ilmoita niistä aina kirjallisesti isännöinti-toimiston asiakaspalveluun.



Kosteiden tilojen ns. rätipatterit sekä asukkaan säädettävissä oleva lattialämmitys tulee pitää päällä aina. Näin varmistetaan kosteiden tilojen kuivuminen.

Ilmanvaihdon toimivuuden voit tarkistaa helposti. Pidä talouspaperia poistoilma-venttiilin tai liesikuvun rasvasuodattimen alla. Jos paperi imeytyy kiinni, ilmanvaihto toimii. Jos epäilet ongelmia, tee viipymät vikailmoitus kiinteistöhoitoyhtiöön. He huolehtivat huollosta ja korjauksesta. Asuntoa voi tuulettaa tuuletusikkunoiden kautta. Pari minuuttia riittää raikastamaan huoneilmaa. Lämmityskaudella tuuletusikkunoita ei saa jättää auki pidemmäksi ajaksi.

Lisätietoja oman talosi ilmanvaihtojärjestelmän käytöstä saat asukaskansiosista, kiinteistöhoitoyhtiöltä ja Avaran asiakaspalvelusta.

Lämmitys

Asunnon lämpötila ja kosteus vaikuttavat sekä asukkaiden terveyteen että rakennuksen kuntoon. Tavoitelämpötilasta (21 °C) huolehtivat lattia- tai patterilämmi-

tyksen termostaatit. Termostaatteja ei saa koskaan irrottaa. Kesällä asunnon lämpötila ja kosteus voivat poiketa suurestikin tavoitearvoista. Kosteiden tilojen ns. rätipatterit sekä asukkaan säädettävissä oleva lattialämmitys tulee pitää päällä aina. Näin varmistetaan kosteiden tilojen kuivuminen.

Viemärit ja vesikalusteet

Viemäriin ei saa laittaa mitään veteen liukenemattomia aineita. Esimerkiksi vaippoja tai terveysseiteitä ei saa laittaa wc-pönttöön. Edes paistorasvaa tai ruokajätteitä ei saa laittaa wc-pönttöön tai viemäriin. Paistorasva kuuluu sekajäteteeseen, mutta jähmettyneen rasvan voi hävittää myös biojätteenä.

Viemäriin kuulumaton aines voi tukkia putkiston ja aiheuttaa pahimmillaan vesivahingon. Putkistoon laitettu ruokajäte voi samalla aiheuttaa epämiellyttävää hajua

tai houkutella elintarviketuholaisia ja rotia. Puhdista lavuaarien vesilukot ja kosteiden tilojen lattiakaivot riittävän usein. Seuraa vesikalusteiden kuntoa, ja tee vuotavista hanoista ja wc-pytyistä vikailmoitus kiinteistöhoitoyhtiöön.

Asumisen koneet ja laitteet

Vuokralaisen on käytettävä ja hoidettava asunnon liesiuunia, kylmälaitteita ja muita koneita käyttöohjeiden mukaisesti. Huolehdi lisäksi säännöllisestä puhdistuksesta. Pakastin on sulatettava kerran vuodessa. Varmista, etteivät sulamisvedet vaurioita lattian pintamateriaalia tai aiheuta vesivahinkoa. Vedä samalla kylmälaitteet pois tilastaan ja puhdista ne, sillä jäädytyslaitteisiin kertynyt pöly voi aiheuttaa tulipalon. Puhdista liedien tausta säännöllisesti.

Astian- ja pyykinpesukonetta ei saa koskaan jättää käyntiin ilman valvontaa, ja hanat on aina ehdottomasti pidettävä suljettuina, kun koneita ei käytetä. Valvomatta jättäminen tai hanan auki unohtaminen voi aiheuttaa koneen pettäessä vesivahingon. Astian- ja pyykinpesukoneiden letkuliitännöiden pitävyys on tarkastettava säännöllisesti.

Mikäli asunnossasi on astianpesukone ja se rikkoontuu, varmista, että astianpesukone ei vuoda. Mikäli epäilet vuotoa, ota kiireellisesti yhteys huoltoyhtiön vikapäivystysnumeroon, jonka löydät asuintalosi porraskäytävän ilmoitustaululta.

Astianpesukoneen asennuttaminen vaatii aina vuokranantajan luvan. Asennuksen saa suorittaa ainoastaan erikoisliike. Ole aina yhteydessä Avaran asiakaspalveluun, mikäli astianpesukoneen hankinta tai vaihto on ajankohtaista.

Sähkölaitteet

Sähkölaitteiden puhdistamisessa ja huoltamisessa on noudatettava käyttöohjeita. Korjaustyöt on teetettävä ammattilaisilla, ja luvanvaraisia sähkötyitä saavat tehdä

vain rekisteröityneet sähköalan ammattilaiset.

Television virta on syytä katkaista, kun kukaan ei ole paikalla. Laitteiden tuuletusaukot on pidettävä avoimina ylikuumenemisen estämiseksi. Jos jokin laite on rikki, älä käytä sitä. Vialliset laitteet ovat aina turvallisuusriski. Saunan kiukaan käyttäminen pyykkien kuivattamiseen on ehdottomasti kielletty. Kuumen kiukaan päälle pudonneet vaatteet voivat aiheuttaa tulipalon.

Asumisen pintamateriaalit

Asunnon pintamateriaaleja hoidetaan vain niille soveltuvilla aineilla. Saunan seinä ei saa suihkuttaa vedellä, koska vesi voi joutua paneelien takana oleviin rakenteisiin ja aiheuttaa vaurioita. Pesuhuoneen ja saunan seiniin ei myöskään saa tehdä reikiä, sillä vesieristeen rikkoutumisen kautta voi aiheutua vesivaurio.

Vuokralaisen velvollisuus on seurata kosteiden tilojen pintojen kuntoa mahdollisten kosteusvaurioiden havaitsemiseksi. Jos esimerkiksi pesuhuoneen muovimaton tai kaakeleiden saumat näyttävät huonokuntoisilta, tai muutoin epäilet kosteusvauriota, tee viipymättä vikailmoitus kiinteistöhoitoyhtiöön.

4.5 Vuokralaisen aiheuttamat vahingot ja asunnon kuluminen

Lain mukaan vuokralaisella on velvollisuus korvata kaikki asunnolle, rakennuksen yhteisille tiloille tai laitteille aiheuttamansa vahingot – riippumatta siitä, onko vahinko aiheutettu tahallisesti, laiminlyönnillä tai muulla huolimattomuudella. Vuokralainen vastaa myös perheenjäsenensä tai vieraansa aiheuttamista vahingoista. Korvauksiin sovelletaan voimassa olevaa vuokranantajan hinnastoa. Sen sijaan et ole vastuussa asunnon tavanomaisesta kulumisesta, joka on aiheutunut normaalista asumisesta.

Hyvä nyrkkisääntö tavanomaisen ja kor-

Vuokralaisen velvollisuus on seurata kosteiden tilojen pintojen kuntoa mahdollisten kosteusvaurioiden havaitsemiseksi.



Tämän oppaan lopusta löydät taulukon, joka kertoo tärkeimmät sinun vastuullesi kuuluvat tehtävät.

vattavan kulumisen välillä on äkillisyys. Jos vaurio syntyy äkillisesti, kyseessä ei yleensä ole tavanomainen kuluminen.

Vuokralaisen korvausvastuuseen vaikuttavat myös asunnon tai kalusteen ikä, asunnon kunto vuokrasuhteen alussa ja vuokrasuhteen pituus. Jos vuokrasuhteen alussa asunnon kunto oli hyvä, mutta lyhyen asumisen jälkeen asunto joudutaan remontoimaan, kyseessä ei ole tavanomainen kuluminen. Sen sijaan muoviosat esimerkiksi jääkaapissa saattavat murtua ajan kuluessa, jolloin kyseessä on tavanomainen kuluminen. Pintamateriaalin väärä käsittely tai hoidon laiminlyöminen on muuta kuin tavanomaista kulumista, samoin puutteellinen siivoustaso.

4.6 Asunnon ylläpito ja korjaaminen

Tämän oppaan lopusta löydät **taulukon**, joka kertoo tärkeimmät sinun vastuullesi kuuluvat tehtävät. Vuokranantaja vastaa asunnon ylläpidosta ja korjauksista. Jos

kodissasi ilmenee vikoja tai puutteita, sinun on ilmoitettava niistä ensisijaisesti kirjallisesti kiinteistöhoitoyhtiöön tai Avaran asiakaspalveluun. Lain mukaan ilmoitus on tehtävä heti, mikäli vika tai puute uhkaa asunnon kuntoa tai rakenteita.

Jos havaitsemasi vika saattaa aiheuttaa vahingon, sinun on ryhdyttävä toimiin sen estämiseksi. Tämä voi tarkoittaa suojaustoimia tai ilmoitusta kiinteistöhoitoyhtiölle, Avaran asiakaspalveluun tai viranomaiselle. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen.

4.7 Asunnon muutos- ja korjaustyöt

Vuokralaisella ei ole lain mukaan oikeutta tehdä mitään muutos- tai korjaustyötä vuokraamassaan tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Lupakäytännöistä saat lisätietoja Avaran asiakaspalvelusta. Tekemistäsi lisä- ja muutostöistä ei makseta korvauksia.

4.8 Vuokranantajan oikeus päästä asuntoon

Vuokranantajalla on laillinen oikeus päästä asuntoon sen kunnan ja hoidon valvomista varten. Lisäksi vuokranantaja saa suorittaa asunnossa korjaus- tai hoitotoimenpiteitä, jotka eivät aiheuta asumiselle olennaista haittaa tai häiriötä. Työstä tulee ilmoittaa vähintään 14 päivää ennen aloittamista. Ilmoittamista tai etukäteen sopimista ei tarvita, jos kyseessä on heti suoritettava korjaus- tai hoitotoimenpide, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi vesiputkien vuotovahingoissa.

Vuokranantajalla on oikeus esitellä vapautuvaa asuntoasi mahdollisille uusille vuokralaisille, kun olet irtisanonut vuokrasopimuksesi. Käynnistä pyritään aina sopimaan etukäteen kanssasi tai voit hoitaa esittelyt myös itse. Mikäli käynti perustuu kirjalliseen ilmoitukseen eikä aika sovi sinulle, voit esittää itsellesi sopivaa ajankohtaa. Ota tällöin yhteys Avaran asiakaspalveluun. Et kuitenkaan saa aiheuttomasti estää tai vaikeuttaa asuntoon pääsyä.

Pyrimme tekemään kaikki korjaus- tai hoitotoimenpiteet niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asukkaalle.

4.9 Isännöinti ja kiinteistöhoito

Isännöinnin ja kiinteistöhoiton asiakaspalvelutiedot löydät talon ilmoitustauluilta ja **OmaAvarasta**. Kiinteistöhoitoyhtiö vastaa talohuollosta, ulkoilualueista ja siivouksesta sopimuksen mukaan. Lisäksi se neuvoo asukkaita talon palveluihin liittyvissä asioissa.

Kiinteistöhoitoyhtiön puhelinpäivystys palvelee 24 tuntia vuorokaudessa. Se on tarkoitettu vain kiireellisiä vikailmoituksia ja ovenavauspyyntöjä varten. Näissä tapauksissa – tai jos olet epävarma kiireellisyydestä – soita aina ilmoitustauluilta löytyvään numeroon. Päivystystyö on pääsääntöisesti laskutettavaa, minkä vuoksi kiireettömät vikailmoitukset tulee

tehdä kiinteistöhoitoyhtiön normaalina työaikana.

Mikäli olet unohtanut avaimesi ja joudut pyytämään huoltoyhtiöltä oven avausta veloitetaan kustannus sinulta.

Pelastuslaki velvoittaa jokaista, huomautta vaaratilanteen itse tai saat tiedon muilta. Jos et voi heti itse sammuttaa tulipaloa tai torjua vaaraa tai onnettomuutta, olet velvollinen viipymättä ilmoittamaan siitä vaarassa oleville. Lisäksi sinun tulee tehdä hätäilmoitus numeroon 112 ja ryhtyä kykysi mukaan pelastustoimiin.

4.10 Jätteet

Kiinteistön jätehuollossa noudatamme kunnan määräyksiä. Esimerkiksi jätetöiden olemme varustaneet asianmukaisin keräysastioin. Jätekeräysastioihin ja -välineisiin saa viedä vain niihin tarkoitettuja jätteitä. Asiaankuulumattomat roskat voivat aiheuttaa vaaraa jätteen kuljettajille ja jatkokäsittelijöille. Väärin lajiteltu jäte saattaa haitata käsittelyä ja pilata koko hyödyntämiskelpoisen erän. Oikea lajittelu jo kotona onkin ehdottoman tärkeää: se mahdollistaa turvallisen hyötykäytön.

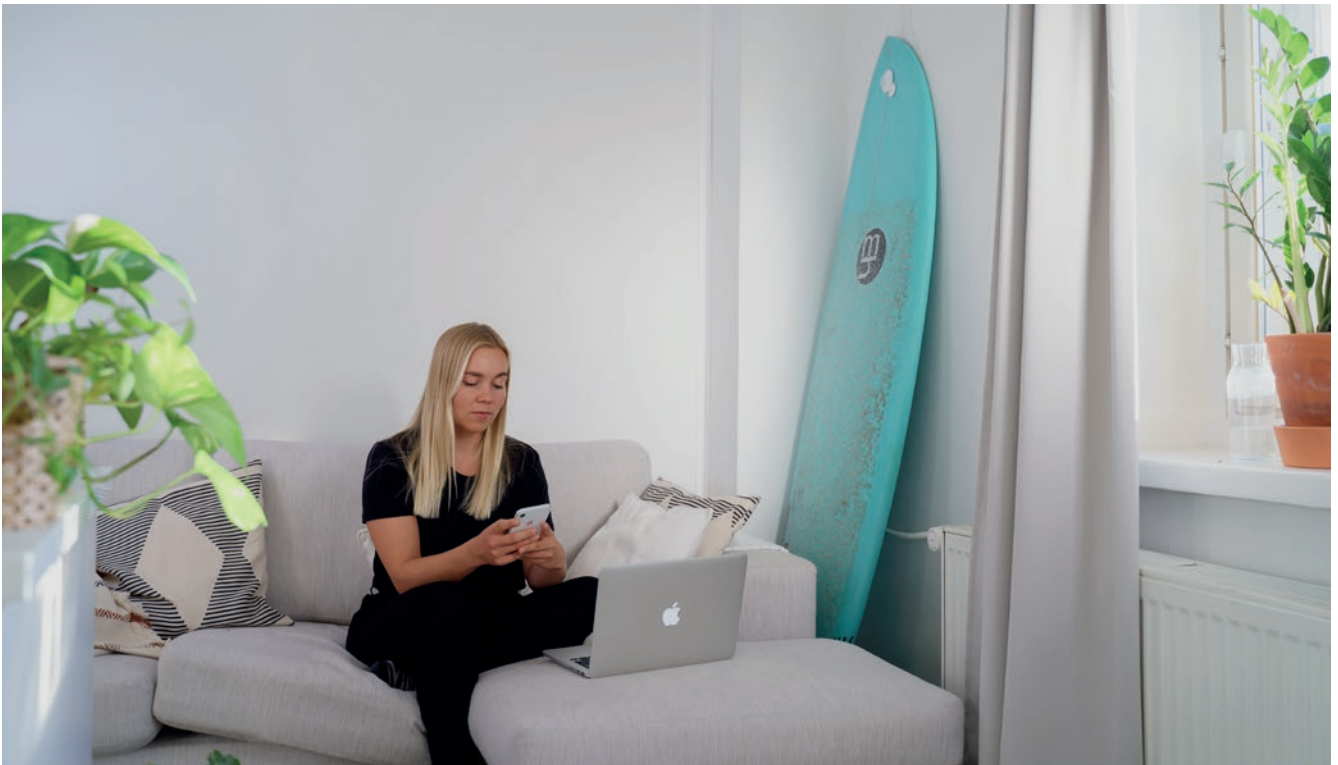
Älä laita jäteastioiden ja -välineiden ulkopuolelle minkäänlaisia jätteitä. Poikkeus ovat joulukuuset, jotka on vietävä jätetöiden ulkopuolelle tammikuun puoleenvälisiin mennessä.

Asukkaat ovat itse velvollisia toimittamaan hävitettävät huonekalut, elektroniikan, ongelmajätteet yms. kaatopaikalle ja kierätyspisteisiin. Jätetöiden sääntöjen vastainen käyttö lisää kiinteistön kustannuksia ja voi johtaa korvausvastuuseen.

4.11 Tavaroiden säilyttäminen yleisissä tiloissa

Asukkaiden pyörien, lastenvaunujen ja -rattaiden sekä irtaimen tavaran varastointi on sallittu vain niille varatuissa tiloissa. Pelastuslaki vaatii, että käytävätilat (ulos johtavat käytävät, porrashuoneet

Kiinteistöhoitoyhtiön puhelinpäivystys palvelee 24 tuntia vuorokaudessa.



Asumon väliaikaisesta luovutuksesta on aina ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kuukautta etukäteen.

ja -tasanteet sekä kellari-, varasto- ja ullakkokäytävät) on pidettävä aina vapaasti kuljettavissa. Niillä ei saa säilyttää mitään tavaraa. Porrashuoneessa saa olla ainoastaan tuulikaapin kuramatto ja vaihtomatot, ilmoitustaulut ja tavanomaiset ovikoristeet. Poistamme kulkureiteillä olevat tavarat säännöllisesti.

Määräysten noudattamiselle on tärkeä syy: ihmishenki. Kulkureiteillä olevat tavarat voivat estää poistumisen hätätilanteessa. Lisäksi ne voivat aiheuttaa tapaturmia tai houkuttaa ilkivaltaan. Tulipalon sattuessa vakuutusyhtiö voi vähentää korvausta, jos kulkureiteillä on ollut tavaroita.

4.12 Asumon luovuttaminen toiselle

Vuokralainen saa asua asunnossaan yhdessä perheenjäsentensä kanssa. Ilman vuokranantajan lupaa asunnon hallintaa ei saa luovuttaa muille. Ota aina yhteyttä Avaran asiakaspalveluun, jos haluat antaa asunnon jonkun toisen käyttöön.

Vuokralaisena saat luovuttaa asuntosi enintään kahdeksi vuodeksi toisen käyt-

töön, jos asut työn, opintojen, sairauden tai muun perustellun syyn takia toisella paikkakunnalla. Asumon väliaikaisesta luovutuksesta on aina ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kuukautta etukäteen.

Alivuokraus tarkoittaa sitä, että vuokralainen luovuttaa enintään puolet vuokramastaan asunnosta toisen käytettäväksi. Tästä ei saa aiheutua vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Toimita kopio mahdollisesta alivuokrasopimuksesta isännöintitoimiston asiakaspalveluun. Alivuokratarkoitukseen soveltuvat ainoastaan yksiötä isommat asunnot.

Asunnon tai sen osan luovuttaminen toisen käyttöön ei vapauta sinua vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista, kuten vuokran maksamisesta, asunnon huolellisesta hoitamisesta tai mahdollisen vahingon korvaamisesta.

Suosittellemme, että annat asuntoon väliaikaisesti muuttavalle tai alivuokralaiselle seuraavat dokumentit: jäljennöksen vuokrasopimuksestasi, kiinteistön järjestyssäännöt, asukkaan turvallisuusohjeen

ja tämän Asumisen oppaan. Huolehdi, että uuden asukkaan tuloilmoitus ja pois muuttavan lähtöilmoitus tehdään ohjeiden mukaisesti.

Jälleenvuokraus tarkoittaa, että vuokralainen vuokraa koko asunnon toiselle. Avaran hallinnoimia asuntoja ei ole tarkoitettu jälleenvuokrattaviksi. Jälleenvuokraus on kaikissa tapauksissa kielletty.

4.13 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella ei ole lupaa siirtää vuokraoikeuttaan toiselle ilman vuokranantajan erillistä suostumusta. Tähän on yksi poikkeus: jos haluat siirtää vuokrasopimuksesi asunnossa jo asuvalle perheenjäsenelle tai jommankumman puolison vanhemmalle, voit tehdä sen ilmoittamalla asiasta kirjallisesti vuokranantajalle. Samalla vapaudut vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistasi.

Vuokranantajan on hyväksyttävä sopimuksen siirtäminen, ellei sillä ole perusteltua syytä kieltäytyä (esimerkiksi vuokranantajan taloudellinen riski kasvaisi merkittävästi tai siirronsaaja ei täytä arava- ja korkotukikohteiden vuokrauksessa sovellettavia asukasvalintaehtoja). Siirtämisen yhteydessä vuokranantaja voi edellyttää muun muassa siirronsaajan luottotietojen tarkistamista sekä tulo- ja varallisuusselvitystä.

4.14 Vuokrasopimuksen purkaminen

Edellä on kuvattu vuokralaisen keskeisimmät velvoitteet. Jos niitä laiminlyödään merkittävästi, vuokranantaja saa purkaa vuokrasopimuksen. Yleisimmin syyinä on vakuuden tai vuokran maksamatta jättäminen tai asunnossa vietetty häiritsevä elämä. Myös vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto, järjestysmääräysten rikkominen, asunnon huono hoito tai käyttötarkoituksen vastainen toiminta voivat antaa vuokranantajalle oikeuden sopimuksen purkamiseen.

ESIMERKKEJÄ TAVANOMAISESTA KULUMISESTA (KORVAUSVASTUU VUOKRANANTAJALLA):

- Lattia- ja seinäpintojen normaali ikääntyminen.
- Seinälle kiinnitettyjen yksittäisten hyllyjen ja taulujen jättämät vähäiset reiät.
- Sängynjalkojen lattiaan jättämät jäljet ja värjäytymät.
- Rasvan tarttuminen uuniin asianmukaisesta puhdistuksesta huolimatta.

ESIMERKKEJÄ MUUSTA KUIN TAVANOMAISESTA KULUMISESTA (KORVAUSVASTUU VUOKRALAISELLA):

- Seinään pultattavien kaappien kiinnitysäljet.
- Seinällä olevat reiät, jos niiden vuoksi joudutaan korjaamaan koko seinä.
- Esineiden siirtämisestä, pudottamisesta tai nostamisesta aiheutunut lattiapäällysteen rikkoutuminen tai naarmuuntuminen.
- Lemmikin naarmuttamat ovet tai lattiat sekä pysyvät haju- tai muut likahaitat.
- Lasten piirroksot seinissä tai lattioissa.
- Tupakoinnin aiheuttamat haitat.
- Ilman vuokranantajan lupaa tehtyjen muutosten saattaminen ennalleen.

Normaalisti vuokralainen saa kirjallisen varoituksen, ennen kuin vuokrasopimus puretaan. Tarkoituksena on antaa vuokralaiselle mahdollisuus korjata sopimuksen vastainen menettely. Tietyissä tilanteissa, kuten vuokranmaksun laiminlyömisessä tai kun sopimuksen rikkominen on ollut merkittävää, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus ilman varoitusta.

Kirjallinen purkamisilmoitus on annettava vuokralaiselle tiedoksi todistettavasti. Maksamattomat vuokrat ja mahdolliset erilliskorvaukset peritään sopimuksen purkamisesta huolimatta niin kuin **luvussa 2.4** kerrotaan.

Vuokralaisella ei ole lupaa siirtää vuokraoikeuttaan toiselle ilman vuokranantajan erillistä suostumusta.



Aasukasdemokratia

5.1 Mitä asukasdemokratia on?

Asukasdemokratia on asukkaiden ja omistajan välistä yhteistoimintaa, jonka tavoitteena on luoda yhdessä turvallinen ja viihtyisä asuinyhteisö. Osallistumalla asukasdemokratiaan voit vaikuttaa asumiseen liittyviin asioihin.

Asukkaat voivat esimerkiksi olla päättämässä oman talon järjestyssäännöistä, talkoista ja muista tapahtumista. Voit antaa lausuntoja oman talosi talousarvioesityksestä sekä asukkaiden esille nostamista muista asioista.

Osallistuminen on aina vapaaehtoista. Isännöintitoimistolla ja viime kädessä omistajalla on vastuu kaikista talon velvoitteista.

5.2 Miksi mukaan?

Yhteistoiminta parantaa asumisen ja ympäristön viihtyisyyttä ja mukavuutta. Parhaimmillaan se synnyttää kotoisan yhteisön, jossa naapurit tulevat tutuiksi.

Yhteistoiminta lisää tietoa ja sitä kautta ymmärrystä sekä luottamusta asukkaiden ja omistajan välillä. Se edistää myös turvallisuutta ja vähentää ilkkivaltaa. Pitkällä aikavälillä yhteistoiminta mahdollistaa asuntojemme ja palveluidemme kehittämisen asukkaidemme tarpeita vastaaviksi.

5.3 Kenelle toiminta on tarkoitettu?

Yhteistoiminta on tarkoitettu kaikille asukkaille. Osallistumalla asukaskokoukseen sinulla on mahdollisuus halutessasi tulla valituksi asukastoimikuntaan tai talon yhteys- tai turvallisuushenkilöksi.

5.4 Miten pääsee mukaan?

Oman talosi isännöitsijältä saat lisätietoa ja kuulet, onko talossasi jo asukastoimi-



kunta tai yhteyshenkilö. Halutessasi saat toimikunnan puheenjohtajan tai yhteys-henkilön yhteystiedot, ja he kertovat mielellään tarkemmin.

Jos talossasi ei vielä ole asukastoimikuntaa tai yhteyshenkilöä, ne voidaan valita vuoden alussa pidettävässä asukaskokouksessa. Kokouksella on myös oikeus valita turvallisuushenkilö(t) ja esittää ehdokasta yhteistoiminnan johtokuntaan. Asukaskokoukseen ovat tervetulleita kaikki asukkaat. Isännöitsijä toimii asukaskokouksen koolle kutsujana.

Osallistuminen on aina vapaaehtoista. Isännöinti-toimistolla ja viime kädessä omistajalla on vastuu kaikista talon velvoitteista.



Poismuuttajan muistilista

6.1 Asumisen vaihtaminen

Elämäntilanteesi voi muuttua, jolloin nykyinen kotisi voi käydä liian pieneksi tai suureksi tai muutat paikkakunnalta toiselle. Haluamme tarjota sinulle jatkossakin kodin, joka vastaa uusia tarpeitasi.

Asuntovaihtoehtoja löydät Avaran kotisivuilta **www.avara.fi** tai voit kysyä niistä Avaran asiakaspalvelusta. Asumisen vaihtamisen voimme toteuttaa aina joustavasti, etkä joudu maksamaan päällekkäisiä vuokria. Takuuvuokra emme kaikissa tapauksissa voi siirtää toisen asunnon sopimuksen vakuudeksi. Jos löydämme sinulle uuden asunnon, saat tarkemmat ohjeet vuokrasopimuksen irtisanomisesta, vuokra-kuuden päivittämisestä, lähtöilmoituksesta ja uuden asunnon tuloilmoituksesta.

6.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan päättää vuokralaisen tai vuokranantajan tekemällä irtisanomisilmoituksella. Sopimus kannattaa irtisanoa heti, kun tiedossasi on vuokrasuhteen suunniteltu päättymisajankohta. Jos saamme asuntoosi uuden vuokralaisen jo irtisanomisaikana, voit mahdollisesti saada tältä ajalta vuokranalennuksen.

Irtisanominen on tehtävä aina kirjallisesti ja todistettavasti.

Kätevimmin asia hoituu Avaran sähköisellä irtisanomislomakkeella. Irtisanomislomake löytyy osoitteesta **www.avara.fi/asukkaile** oman talon osoitteella hakemalla. Irtisanominen tehdään täyttämällä ensin lomake ja sen jälkeen vahvistamalla irtisanominen sähköisellä allekirjoituksella. Sähköinen allekirjoitus tulee olla molemmilta vuokralaisilta, mikäli sopimus on useammalla nimellä. Irtisanomisilmoituksen allekirjoitettua, saat sen perillemenosta vahvistuksen sähköpostiisi, mikä täyttää todistettavasti vastaanotetun irtisanomisilmoituksen kriteerit.

Mikäli et halua tai voi tehdä irtisanomisilmoitusta sähköisesti, voit pyytää irtisano-

mislomakkeen Avaran asiakaspalvelusta tai tulostaa sen Avaran kotisivuilta **www.avara.fi** ja palauttaa sen osoitteeseen vuokraus@avara.fi. Ilmoituksessa tulee olla vähintään tiedot irtisanottavasta asunnosta, vuokralaisista, vuokrasopimuksen päättymisajankohta ja muuttopäivä. Huomaa, että et voi irtisanoa vuokrasopimusta ilman yhteisvastuussa olevan osapuolen suostumusta. Tähän ei vaikuta, onko yhteinen kotinne vuokrattu yhdessä tai vain toisen nimissä. Suostumus kannattaa aina merkitä irtisanomisilmoitukseen.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista, kun sovittu vuokra-aika päättyy.

6.3 Irtisanomisaika ja muuttopäivä

Kun vuokralainen irtisanoa vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on aina yksi (1) kuukausi. Irtisanomisaikan osalta ennen 1.6.2020 alkaneet sopimukset voi irtisanoa vuokrasopimuksen 15. päivään, mutta sen jälkeen alkaneet sopimukset vain kuun loppuun.

ESIMERKKI: jos teet irtisanomisilmoituksen huhtikuun 10. päivänä, vuokrasopimuksesi päättyy aikaisintaan toukokuun 15. päivänä. Muutoin irtisanomisaika on yksi kalenterikuukausi. Aika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana olet irtisanonut asuntosi.

ESIMERKKI: jos teet irtisanomisilmoituksen huhtikuun 16. päivänä, vuokrasopimus päättyy aikaisintaan toukokuun viimeisenä päivänä. Joskus vuokranantaja voi joutua irtisanomaan vuokrasopimuksen. Silloin irtisanomisaikaan vaikuttaa se, kuinka kauan vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti ennen irtisanomista. Jos vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti enintään vuoden, irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta. Jos se on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään vuoden, irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.

Muuttopäivä määritellään vuokrasopimuksessa. Yleensä se on vuokrasopi-

Asuntovaihtoehtoja löydät Avaran kotisivuilta www.avara.fi tai voit kysyä niistä Avaran asiakaspalvelusta. Asumisen vaihtamisen voimme toteuttaa aina joustavasti, etkä joudu maksamaan päällekkäisiä vuokria.



Vuokralainen voi tehdä kätevästi asunnon ennako- ja muutto-tarkastuksen OmaAvarassa.

muksen päättymispäivä, jolloin sinun on luovutettava asunto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

Vuokranantajalla on oikeus esitellä vapautuvaa asuntoasi mahdollisille uusille vuokralaisille sellaisena aikana, joka sopii sinulle ja vuokranantajalle. Vaihtoehtoisesti voit esitellä asuntonsi irtisanomisaikana itse. Jos asuntoosi saadaan uusi vuokralainen jo irtisanomisajan aikana, kanssasi voidaan sopia erikseen mahdollisesta irtisanomisajan vuokran alentamisesta.

6.4 Lähtöilmoitus ja muuttoilmoitus

Pois muuttaessasi sinun on tehtävä kiinteistöhoitoyhtiölle asukkaan lähtöilmoitus. Lähtöilmoituksen voit tehdä kätevimmin **OmaAvarasta** löytyvällä muuttoilmoituksella. Lomake löytyy myös osoitteesta www.avara.fi/asukkailla etsimällä oman talosi yhteystiedot kotitalosi osoitteella. Vuokranantajalle tekemäsi irtisanomisilmoitus ei korvaa lähtöilmoitusta.

Lisäksi tarvitaan lakisääteinen muuttoilmoitus Digi- ja väestötietovirastoon. Se tulee tehdä aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä. Muuttoilmoituksesta kerrotaan tarkemmin luvussa 3.3. Muista myös irtisanoa sähkösovimuksesi.

6.5 Loppusiivous

Asunto on luovutettava vastaavassa kunnossa, kuin mitä se oli sisään muuttamasi. Myös käytössäsi olleet muut tilat – esimerkiksi parveke, varastotila ja autotalli – on tyhjennettävä ja siivottava. Vuokralainen on korvausvastuussa, jos loppusiivous on tehty puutteellisesti tai jätetty kokonaan tekemättä.

6.6 Asuntotarkastus

Pyydämme sinua dokumentoimaan asuntonsi kunnan irtisanomisen yhteydessä. Ennakkotarkastuksessa todetaan asunnon kunto ja kartoitetaan mahdolliset remonttitarpeet.

Kun olet tyhjentänyt asunnon ja tehnyt loppusiivouksen, pyydämme sinua tekemään vielä muuttotarkastuksen, johon dokumentoit, että olet tyhjentänyt asunnon ja tehnyt loppusiivouksen niin, että asunto on muuttovalmis uudelle asukkaalle.

Mikäli et suorita pyytamiämme tarkastuksia on mahdollisen vakuuden palautus hitaampaa. Mikäli asuntotarkastuksessa havaitaan korvattavaksesi kuuluvia vikoja tai puutteita, on vuokranantajalla oikeus teettää niiden korjaus kustannuksellasi. Samoin siivouskulut voidaan laskuttaa sinulta, mikäli loppusiivosta ei ole tehty ohjeen mukaisesti.

Vuokralaisen korvattaviksi luetaan ilman vuokranantajan kirjallista lupaa tehtyjen korjaus- ja muutostöiden ennalleen saattaminen sekä kadonneiden avaimien teettämisestä ja lukon uudelleen sarjoittamisesta aiheutuvat kustannukset.

6.7 Vakuuden palauttaminen

Mikäli olet suorittanut vakuuden, se palautetaan viimeistään kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Se edellyttää, että asuntotarkastus on tehty hyväksytysti ja olet luovuttanut asunnon hallinnan sekä kaikki saamasi ja teettä-

mäsi avaimet takaisin vuokranantajalle. Lisäksi tarkastamme, että sopimuksen mukaiset vuokrat ja erilliskorvaukset on maksettu sekä hoito- ja kunnossapito-vastuut täytetty.

Vuokravakuudelle ei makseta korkoa vuokrasopimuksen aikana eikä sinä aikana, kun vastuullesi kuuluvien asioiden tarkastaminen tai kuntoon saattaminen on kesken. Vakuutta ei palauteta, jos kanssasi asunut henkilö (kanssavuokralainen tai yhteisvastuussa oleva) jää asuntoon yhä vuokralaiseksi eikä toimita tilalle korvaavaa vakuutta.

6.8 Vakuuden pidättäminen

Vuokravakuus toimii panttina vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä. Jos velvoitteita on laiminlyöty, vuokranantajalla on oikeus pidättää niistä johtuvat kulut suoraan tästä vakuudesta. Kyseessä voi olla esimerkiksi maksamaton vuokra, asunnon huono hoitaminen, siivouksen laiminlyönti tai vastuullesi kuuluvien korjausten teettäminen.

Mikäli vuokravakuus ei kata kustannuksia, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus yli menevistä kuluista ja saatavista. Vakuuden pidätykset ja vuokralaisen vastuulla olevien kulujen laskutukset perustuvat oheiseen asukaslaskutushinnastoon (katso seuraava sivu).

Vakuus toimii panttina vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä.

ASUNNON LOPPUSIIVOUKSESSA:

- Tyhjennä asunto ja vie roskat pois.
- Pyyhi kaappien sisä- ja ulkopinnat sekä hyllyt ja laatikostot.
- Puhdista kylmälaitteet ja niiden taustat.
- Sulata ja puhdista pakastin, sammuta virta ja jätä ovi auki.
- Pese keittiön pesuallas.
- Pese keittiötasot.
- Pese liesiuuni ja uunipellit, liesiuunin sivut ja liesiuuni-aukon kaapiston taustat.
- Puhdista liesikuvun rasvasuodatin.
- Pese ja puhdista kylpyhuoneiden ja wc-tilojen pesualtaat, wc-istuimet sekä lattiakaivot.
- Vie oma pyykinpesukoneesi pois. Tulppaa avonaiset vesi- ja viemäriiliitännät.
- Vie oma astianpesukoneesi pois. Tulppaa astianpesukoneelle tuleva vesijohto sekä poistoliitäntä, joka on viemäriin johdettavien pesuvesien viemäriputkessa.
- Pese saunan lauteet.
- Pese ikkunakarmit ja ikkunat ulommaisinta lasipintaa lukuun ottamatta sekä pyyhi sälekaihtimet.
- Imuroi lattiapinnat ja pyyhi ne kostealla.
- Tyhjennä huoneistokohtainen irtaimistovarasto. Jätä sen ovi auki ja poista oma lukkosi.
- Poista huoneistokohtaiselta parvekkeelta, terassilta tai piha-alueelta kaikki omat tavarasi ja varusteesi.

Tässä oppaassa on paljon ohjeita ja sääntöjä, jotta kaikki sujuisi hyvin ja lakien mukaisesti. Yleensä niin käykin. Ongelmatilanteet ovat tavallisesti yksittäisiä, ja pääosin taloissamme asuu mukavaa, asiansa hyvin hoitavaa väkeä. Tervetuloa heidän joukkoonsa, ja onnea uuteen kotiin!

ASUKASLASKUTUSHINNASTO (Avara pidättää oikeudet muutoksiin)

Tätä hinnastoa noudatetaan mikäli vuokralainen (tai tämän vieraat) aiheuttaa vahinkoa vuokraamalleen huoneistolle tai siihen kuuluviin varusteisiin tai ei huolehdi vuokrasopimukseen tai asuinhuoneistonvuokralakiin perustuvista velvoitteistaan huoneiston hoidon osalta. Vuokranantaja varaa oikeuden laskuttaa vuokralaista toteutuneiden kustannusten mukaan, jos ne ovat vähintään 50 % suuremmat kuin asukaslaskutushinnaston mukainen hinta tai hintaa ei ole määritelty hinnastossa. Kaikki hinnat sisältävät alv:n 24 %.

Huoneiston normaalista kulumisesta aiheutuneista jäljistä emme laskuta asukkaita.

AVAIMET, LUKITUS

- Lukon sarjoitus, Sento & Exec (sisältäen mahdolliset lisäavaimet)	280 €
- Avainpesän sarjoitus / lisälukot	97 €/kpl
- Sento & Exec lisäavain	45 €
- Lukon sarjoitus, Iloq	220 €
- Iloq lisäavain	55 €
- Lukon sarjoitus, Classic, Ura, Kaba	120 €
- Exec, Classic, Ura, Kaba lisäavain	25 €
- Hätäsarjoitus, jonka jälkeen normaali sarjamuutos	150 € (päivystystyönä 300 €)
- Asuntokohtaisen riippulukon tai postilaatikon sarjoitus	70 €/kpl
- Yhteistilojen avain (ns. emännän avain)	55 €
- Turvalukko	190 €
- Lämpötolpan avain	20 €
- Postilaatikon avain	35 €
- Autohallin kaukosäätimet tai muiden tilojen kulikutunnisteet	erillislaskun mukaan

SIIVOUS

- Huoneiston loppusiivous sen ollessa tyhjänä		
	1 h k/kk	230 €
	2 h k/kk	280 €
	3 h k/kk	360 €
	4-5 h k/kk	400 €

Yksikköhinnat, mikäli huoneisto on muuten siivottu hyvin:

- Keittiön tai keittokomeron siivous kaapistoineen ja koneineen	150 €	
- Kylpyhuoneen tai wc:n siivous	100 €	
- Lattiakaivon puhdistus	50 €/kpl	
- Asuntosauunan siivous	80 €	
- Lieden siivous	60 €	
- Jääkaapin/sulatatun pakastimen siivous	60 €	
- Pakastimen sulatus erillisenä	180 €	
- Liesituulettimen rasvasuodattimen pesu	50 €	
- Poistoilmaventtiilien puhdistus	50 €	
- Raitisilmaventtiilien puhdistus	50 €	
- Ikkunoiden pesu		
	1 h k/kk	70 €
	2 h k/kk	80 €
	3 h k/kk	130 €
	4-5 h k/kk	150 €

KORJAUKSET/ASENNUKSET

- Välioven uusiminen / korjaus, ei sisällä karmia	100 €
- Välioven uusiminen karmeineen	270 €
- Huoneisto-oven ja karmin uusiminen	erillislaskun mukaan
- Lattipinnoitteen uusiminen	erillislaskun mukaan
- Jalkalistojen uusiminen	100 € /huone
- Rikkoutuneen ikkunan uusiminen	erillislaskun mukaan
- Seinien maalaus	70 € /seinä
- Seinien maalaus	170 € /huone
- Katon maalaus	200 € /huone
- Työtason uusiminen, asennettuna €/m ²	140 €
- Alakaapin uusiminen (keittiö)	300 €
- Yläkaapin uusiminen (keittiö)	270 €
- Vaatekaapin tai muun korkean kaapin uusiminen	110 €
- Muun kaapinoven uusiminen (ylä- tai alakaappi)	90 €
- Kaapinoven saranoiden uusiminen	60 €
- Eteisnaulakko	110 €

LVIS -KALUSTEET

- Lavuaari	270 €
- Peilikaappi	280 €
- Peilikaapin ovi	80 €
- wc-istuin	450 €
- wc-istuimen vesisäiliö	300 €
- wc-istuimen kansi/istuinsuoja	70 €
- Valaisimen kuvun uusiminen	60 €
- Valokytkimen / pistorasian / kattopistorasian uusiminen	80 €/kpl
- Jääkaapin/pakastimen/lieden varaosakorjaus	100 €
- Astianpesukoneen tuloveden ja/tai viemärin tulppaus	50 €
- Yksiosaisen jääkaapin uusiminen	erillislaskun mukaan
- Kaksiosaisen- /korkean jääkaapin uusiminen	erillislaskun mukaan
- Patteritermostaatin uusiminen	100 €
- Lämpötila-anturin uusiminen	120 €
- Muut korjaukset tuntiveloituksella	50 € /tunti

MUUT

- Asukaskansio	50 €
----------------	------

Käytöstä poistettuja huonekaluja, kodinkoneita tai muuta jätteenkeräykseen kuulumatonta tavaraa ei saa viedä talon jätetuoneeseen. Ne on toimitettava kierrätykseen tai suoraan kaatopaikalle. Poismuuttavan vuokralaisen tulee muuton yhteydessä poistaa kiinteistön varastotiloista kaikki vuokralaiselle kuuluvat tavarat (polkupyörät, harrastusvälineet jne.). Mikäli em. tavaroiden hävittäminen jää vuokranantajan tehtäväksi, laskutetaan kulut vuokralaiselta.

Vuokrasuhteen päättyessä häätöön kaikki korjaus ja mahdolliset tyhjennyskulut laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan.

Tärkeimmät vuokralaisen vastuulle kuuluvat tehtävät

	SUORITUSVASTUU		KUSTANNUSVASTUU	HUOM!
	ERIKOISLIIKE	VUOKRALAINEN	VUOKRALAINEN	
KOTIVAKUUTUS JA PALOVAROITTIMET				
asunnon irtaimiston ja asumisen keskeytyksen vakuuttaminen		●	●	myös oikeusturva- ja vastuuvakuutus on suositeltava: se korvaa mahdollisia vuokralaisen huolimattomuudellaan aiheuttamia vahinkoja
vuokralaisen asuntoon tuomien yli 30 litraa nestettä sisältävien astioiden/ laitteiden (esim. akvaario) asunnolle/ kiinteistölle aiheuttamat vahingot		●	●	tarkasta kotivakuutuksesi!
sähköverkkoon kytkettyjen kiinteiden palovaroittimien testaus ja vioista ilmoittaminen		●		testaa palovaroitin säännöllisesti.
AVAIMET JA LUKITUS				
asunnon oven avaus	●		●	Jos tarvitset asunnon oven avausta ole yhteydessä huoltoyhtiöön. Vuokralainen vastaa oven avauksen kustannuksista.
lisäavaimien tilaus	●		●	yhteys vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun
ulko-oven lukon sarjoitus, jos avaimet kadonneet	●		●	yhteys vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun
asunnon ovien lukkojen ja saranoiden voitelu		●	●	
asuntokohtaisen irtaimistovaraston lukon hankinta		●	●	mikäli irtaimistovarastossa ei ole asunnon sarjassa olevaa lukkoa
SEINÄ-, KATTO- JA LATTIAPINNAT				
märkätilojen pintojen kunnon tarkkailu		●		vika- ja kosteusvaurioepäilyistä viipymättä yhteys kiinteistönhoitoyhtiöön tai vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun
LÄMMITYS				
lämmityspatterien puhtaanapito ja vuotojen tarkkailu		●	●	viipymättä yhteys kiinteistönhoitoyhtiöön, mikäli vesivuotoa lämpöjohdosta
ILMANVAIHTO				
asunnon ilmanvaihdon ja ilmanvaihtokoneen käyttö		●		käyttöohjeet saa tarvittaessa vuokranantajan edustajan asiakaspalvelusta
poisto- ja korvausilmaventtiilien sekä korvausilmaventtiilien suodattimien puhdistus		●	●	
liesituulettimen ja -kuvun rasvasuodattimen puhdistus		●	●	

Tärkeimmät vuokralaisen vastuulle kuuluvat tehtävät

	SUORITUSVASTUU		KUSTANNUSVASTUU	HUOM!
	ERIKOISLIIKE	VUOKRALAINEN	VUOKRALAINEN	
VESI- JA VIEMÄRILAITTEET				
astianpesukoneen suodattimen puhdistaminen säännöllisesti		✪		
hanojen ja WC:n vuotojen tarkkailu		✪		viipymättä yhteys kiinteistönhoitoyhtiöön, mikäli vesivuotoja
hanojen poresuodattimien puhdistus		✪		
pyykinpesukoneen liittäminen ja tulovesihanauksen sulkeminen konetta poistettaessa		✪		yhteys vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun, mikäli hanasta puuttuu takaiskuventtiili
vesilukkojen puhdistus		✪		
lattiakaivojen puhdistus		✪		
viemäritukosten avaus	✪	✪	✪	viipymättä yhteys kiinteistöhoito-yhtiöön, mikäli viemäritukos ei aukea kotikonstein kustannusvastuu vuokralaisella, mikäli tukos johtuu vuokralaisesta
asuntokohtaisen vesimittarin lukeminen		✪		mikäli vesimittarin lukeminen sovituu vuokralaisen vastuulle
ASUNNON SÄHKÖLAITTEET				
asunnon varustukseen kuuluvien kiinteiden valaisimien, kodinkoneiden ja laitteiden lamppujen ja sytyttimien hankinta ja vaihto		✪	✪	
sulakkeiden ja paristojen hankinta ja vaihto		✪	✪	
kiuaskivien hankinta ja vaihto		✪	✪	kiukaan uusiminen sisältää uudet kiuaskivet
kylmäkalusteiden lauhduttimien ja jääkaapin kondenssivesien poistoreiän puhdistus		✪	✪	
PARVEKE, ASUNTOPIHA, ASUNNON EDUSTA JA PIHAKÄYTÄVÄ				
parvekkeen puhtaanapito ja parvekkeen vedenpoisto		✪	✪	
asuntopihan puhtaanapito		✪	✪	vuokralaisen vastuulla nurmikonleikkaus ja pihaa rajaavien pensaiden alustojen rikkakasvien poistaminen, vuokranantajan vastuulla pensaiden leikkaus ellei muuta sovittu
asunnon edustan ja pihakäytävän puhtaanapito, lumityöt ja liukkaudentorjunta		✪	✪	



AVARA

Avara oy
Bulevardi 7
00120 Helsinki
www.avara.fi
020 611 4400
avara@avara.fi