

Asumisen opas



Tammi-Kodit Ky

AVARA

Tässä oppaassa:

1 Vuokrasopimus	4
1.1 Vakuus	5
1.2 Autopaikat	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 ja nimimuutokset asumisen aikana	9
3.3 Lakisääteinen muuttoilmoitus	9
3.4 Sähkösoipimus	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 ilmoitusvelvollisuus 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	14
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	16
4.9 Isännöinti ja kiinteistönhoito	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 Poismuuttajan muistilista	20
5.1 Asunnon vaihtaminen	21
5.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen	21
5.3 Irtisanomisaika ja muuttopäivä	21
5.4 Lähtöilmoitus ja muuttoilmoitus	22
5.5 Loppusiivous	22
5.6 Asuntotarkastus	22
5.7 Vakuuden palauttaminen	23
5.8 Vakuuden pidättäminen	23

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. Säilytä sopimus huolellisesti koko vuokrasuhteen ajan ja vielä jonkin aikaa sen jälkeen.

Yhdessä asuvat puoliset (koskee myös avoliittoa) 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

Vuokranantaja luovuttaa asunnon hallinnan sinulle vuokrasopimuksessa määrittänyt päivänä. Se edellyttää, että olet maksanut sovitun vakuuden ajallaan.

Vakuus on pantti vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä, kuten asunnon hyvästä hoidosta ja vuokran maksamisesta sovitusti. Vakuus säilytetään vuokranantajan hallussa ja hyväksi pankkitilillä koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan. Vakuutta ei voi käyttää esimerkiksi vuokran maksuun eikä sille makseta korkoa.

Vuokrasopimuksen päättyttyä vakuus palautetaan, kun velvoitteet on täytetty. Lue palautuksen ehdoista **luvusta 5.7**.



1.2 Autopaikat

Autopaikan käyttöoikeudesta sovitaan asunnon vuokrasopimuksessa tai erillisessä autopaikan vuokrasopimuksessa. Viimeksi mainittuun sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/95).

Autopaikkojen suhteellinen määrä ja jakoperusteet voivat vaihdella eri yhtiöissä. Autopaikasta peritään erillinen korvaus tai vuokra. Sen suuruudesta, paikkojen varustilanteesta, jakoperusteista, lämmitystolpan avaimista jne. kuulet vuokrausneuvottelijalta, kun teet vuokrasopimuksen. Jos autopaikkatarpeesi muuttuu asumisen aikana, ota yhteyttä autopaikkoja hoitavaan tahoon, jonka yhteystiedot saat talon ilmoitustaululta tai vuokranantajan edustajalta.

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 vakuutta ei ole maksettu ajoissa).

Vuokranmaksuvelvollisuutesi päättyy vuokrasuhteen loppuessa. Edellytyksenä on, että olet luovuttanut asuntosi 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 määriteltä vuokran määrä ja ehdot, joilla vuokraa voidaan tarkistaa vuokrasuhteen aikana. Yleensä vuokrantarkistus tehdään kalenterivuoden alussa ja siitä ilmoitetaan hyvän vuokratavan mukaan viimeistään kuukausi ennen sen voimaantuloa.

2.3 Erilliskorvaukset

Vuokran lisäksi maksettavaksesi voi kuulua asumiseen liittyviä erilliskorvauksia. Ne mainitaan vuokrasopimuksessasi tai niistä sovitaan myöhemmin vuokrasuhteen aikana. Tyypillisiä ovat esimerkiksi vesi-, saunavuoro- sekä autopaikkamaksu, jos autopaikasta ei ole erillistä sopimusta.

Erilliskorvaukset tarkistetaan yleensä kerran vuodessa, samalla kuin vuokrakin. Hinnantarkistuksesta ei ilmoiteta erikseen, jos kyseessä on määrän, kulutuksen tai henkilöluvun muutos (esimerkiksi toisen autopaikan käyttöönotto tai asukasmäärän muuttuminen).

Vesimaksu joko sisältyy vuokraan tai siitä peritään erilliskorvaus. Vuokrasopimuksestasi näet,

maksatko vedestä asuntosi asukasmäärän vai mitatun kulutuksen mukaan. Jälkimmäisessä tapauksessa maksat vuokran yhteydessä kuukausittain ennakovesimaksua, joka on asuntosi asukkaiden määrään perustuva arvio. Ennakkomaksusta voi saada palautusta tai joutua maksamaan lisää sen mukaan, kuinka paljon vettä todellisuudessa kuluu. Vesimittarit luetaan kalenterivuositain loppuvuodesta sekä vuokrasuhteen alussa ja lopussa.

Vuokralaisena sinun täytyy aina ilmoittaa asuntosi asukasmäärän kasvusta ja muista erilliskorvauksiin vaikuttavista muutoksista. Uudet korvaukset on maksettava muutoshetkestä alkaen. Vuokranantajalla on oikeus periä ne myös jälkikäteen, vaikka et olisi tehnyt muutositilmoitusta.

2.4 Vuokranmaksun viivästyminen

Vuokrasopimuksessasi on nimetty vuokran maksamisen ehdot, kuten maksukausi ja eräpäivä. Yleensä vuokra maksetaan kerran kuussa etukäteen vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Maksun viivästyessä vuokranantajalla on oikeus periä kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkoa. Jos vuokra jää maksamatta, ulkopuolinen perintätoimisto lähettää vuokralaiselle maksumuistutuksen. Mikäli muistutukset eivät tehoa, käynnistää perintätoimisto 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 viivästyksiä.

Muutamalla paikkakunnalla toimii asumisneuvonta, josta saa ohjausta asumiseen liittyvissä asioissa ja ongelmissa, kuten maksuvaikeuksissa. Neuvonta on luottamuksellista ja maksutonta. Mikäli sinulla on vuokranmaksuongelmia, ole rohkeasti ja varhaisessa yhteydessä vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun. He osaavat kertoa mahdollisesta kaupungin asumisneuvonnasta sekä talous ja velkaneuvontapalveluista.



Kun muutat asuntoon

3.1 Avaimet

Saat asuntosi ja mahdollisten muiden käyttöösi tulevien tilojen avaimet vuokrausneuvottelijalta esittämällä kuitenkin vakuusmaksun suorittamisesta. Mikäli avainten luovutus tapahtuu jonkun muun tahon (esimerkiksi lukkoliikkeen) toimesta saat vuokrausneuvottelijalta tarvittavat ohjeet avainten noutamisesta. 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 avainnipoissa ei saa olla asunnon osoitetta tai muita tunnistetietoja.

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

3.2 Tuloilmoitus ja nimimuutokset asumisen aikana

Huoltoyhtiö saa tiedon muutostasi asuntojen vuokrausta hoitavalta Realia Asuntovuokraukselta, joten varsinaista huollon tuloilmoitusta ei tarvitse tehdä. Realialta saadun tiedon perusteella huoltoyhtiö laittaa nimet porrashuoneen nimitauluun tai postilaatikkoon ja oveen.

Asumisaikana tapahtuvien nimenmuutosten ilmoittamisesta saat ohjeet, kun tulet allekirjoittamaan vuokrasopimusta.

Ajantasaiset asukastiedot ovat tärkeitä esimerkiksi hätätilanteissa, ja kiinteistönhoitoyhtiö voi avata asunnon oven vain henkilölle, joka on ilmoitettu asukkaaksi.

3.3 Lakisääteinen muuttoilmoitus

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



topäivästä.

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 Sähkösoyimus

Sähkösoyimuksesi huolehdi itse. Tee soymus sähköyhtiön kanssa ennen muuttoa. Halutessasi voit kilpailuttaa sähkösi. Sähkön 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 lop-

Ajantasaiset asukastiedot ovat tärkeitä esimerkiksi hätätilanteissa.

**Lähes kaikkien
asuntojemme
vuokraan
sisältyy laaja-
kaistayhteys.**

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

Tarkasta siis uusi kotisi ennen muuttoa, vaikka olemme tarkastaneet sen edellisen vuokralaisen jäljiltä. Kirjaa havaitsemasi viat ja puutteet asunnon tarkastuslomakkeeseen ja palauta se vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun. Ilmoitus täytyy tehdä seitsemän päivän kuluessa vuokrasopimuksen alkamispäivästä.

Tarkastuslomakkeen saat tullessasi allekirjoittamaan vuokrasopimuksen. 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 vuokranantajan edustajan asiakaspalvelusta.

3.7 Talon yhteiset tilat

Yleensä taloissa on asuntokohtaiset, 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.

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.

Tarkista kotivakuutuksesi muuton yhteydessä niin, että vakuutusturva vastaa uutta kotiasi. Jos sinulla ei vielä ole kotivakuutusta, sellainen tulee 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. 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 lisätietoa esimerkiksi vuokranantajan edustajan 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 ilmoitusvelvollisuus poikkeustilanteissa

Asunto vuokrataan aina asumista varten. Kaikki muu käyttö – sekä satunnainen että jatkuva – on kielletty ilman vuokranantajan lupaa. Ota hyvissä ajoin yhteyttä vuokrausneuvottelijaan, 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. Ota huomioon myös yleistä järjestystä ja turvallisuutta koskevat viranomaismääräykset ja ohjeet sekä noudata muutoinkin hyviä tapoja.

Jos kotisi jää tyhjäksi vähintään kuukaudeksi, ilmoita isännöintitoimiston asiakaspalveluun jo etukäteen. Mikäli asunnossa

on turvalukko, tulee sopia asuntoon pääsyä. Esimerkiksi vesivahingon sattuessa asuntoon voi olla tarvetta päästä.

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 isännöintitoimiston asiakaspalvelusta.

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 syntymäpäivä- juhlia, voidaan harvoin luokitella järjestyshäiriöksi. Tulevasta, mahdollisesti häiriötä aiheuttavasta kertaluonteisistakin tilanteista on kohteliasta ilmoittaa naapureille etukäteen esimerkiksi talon ilmoitustaululla. Jos talossasi ilmenee järjestyshäiriöitä, ilmoita niistä aina kirjallisesti isännöintitoimiston asiakaspalveluun. Ilman kirjallista ilmoitusta 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.

Jos et löydä etsimääsi tietoa, ota yhteyttä vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun. Neuvoja voit kysyä myös kiinteistönhoitoyhtiöstä. Kysy aina, jos olet epävarma jostakin asunnon 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 ilmapuoto rakenteista tai porraskäytävästä asuntoosi. Muista myös puhdistaa liesikuvun rasvasuodatin riittävästi usein.

Ilmanvaihdon toimivuuden voit tarkistaa helposti. Pidä talouspaperia poistoilma-venttiilin tai liesikuvun rasvasuodattimen

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



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

alla. Jos paperi imeytyy kiinni, ilmanvaihto toimii. Jos epäilet ongelmia, tee viipymättä vikailmoituskiinteistöhoitoyhtiöön. Asuntoa voi tuulettaa tuuletusikkunoiden kautta. Pari minuuttia riittää raikastamaan huoneilmaa. Lämmityskaudella tuuletusikkunoita ei saa jättää auki pidemmäksi ajaksi.

Lämmitys

Asunnon lämpötila ja kosteus vaikuttavat sekä asukkaiden terveyteen että rakennuksen kuntoon. Tavoitelämpötilasta (21 °C) huolehtivat lattia- tai patterilämmityksen termostaatit. Termostaatteja ei saa koskaan irrottaa. Kesällä asunnon lämpötila ja kosteus voivat poiketa suurestikin tavoitearvoista. Kosteiden tilojen ns. räätipatterit 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 terveyssiteitä ei saa laittaa wc-pönttöön. Edes paistorasvaa tai ruokajätteitä ei saa laittaa wc-pönttöön tai viemäriin. Paistorasva kuuluu sekajätteeseen, mutta jähmettyneen rasvan voi hävittää myös biojätteenä. Viemäriin kuulumaton aines voi tukkia putkiston ja aiheuttaa pahimmillaan vesivahingon. Putkistoon laitettu ruokajäte voi samalla houkutella elintarviketuholaisia ja rottia. Puhdista lavuaarien vesilukot ja kosteiden tilojen lattiakaivot riittävän usein. Seuraa vesikalusteiden kuntoa, ja tee vuotavista hanoista ja wc-pytyistä vikailmoitus kiinteistöhoitoyhtiöön.

Asunnon 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 jäähdytyslaitteisiin 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. Valvonta jättäminen tai hanan auki unohtaminen voi aiheuttaa koneen pettäessä vesivahingon. Astian- ja pyykinpesukoneiden letkuliitännöjen pitävyys on tarkastettava säännöllisesti.

Aina kun irrotat astianpesukoneen, tulppaa pitävästi sekä koneelle tuleva vesijohto että viemäriputkessa oleva astianpesukoneen poistovesiletkun liitäntäkohta. Koikeile tulovesijohdon tulppauksen pitävyys laskemalla vettä astianpesukonehanasta ja tarkista, ettei tulppaus vuoda. Sulje tämän jälkeen astianpesukonehana. Kokeile myös viemärin tulppauksen pitävyys laskemalla vettä altaaseen. Vuokralainen on vastuussa asianmukaisesta tulppauksesta. Koneetta poistettaessa on varottava, ettei letkuissa oleva vesi tyhjene lattialle.

Astianpesukoneen asennuttaminen vaatii aina vuokranantajan luvan. Asennuksen saa suorittaa ainoastaan erikoisliike. Ole aina yhteydessä vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun, mikäli suunnittelet astianpesukoneen hankintaa.

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. Kuuman kiukaan päälle pudonneet vaatteet voivat

aiheuttaa tulipalon.

Asunnon pintamateriaalit

Asunnon pintamateriaaleja hoidetaan vain niille soveltuvilla aineilla. Saunan seiniä 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 maton saumat näyttävät rispaantuneilta tai muutoin epäilet kosteusvauriota, tee viipymättä vikailmoitus kiinteistönhoitoyhtiöön

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 korvattavan 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

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



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

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 vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun. Mikäli vika tai puute uhkaa asunnon kuntoa tai rakenteita, tee heti ilmoitus kiinteistöhoitoyhtiöön. Myös lain mukaan ilmoitus on kiireellisissä tapauksissa tehtävä heti.

Jos havaitsemasi vika saattaa aiheuttaa vahingon, sinun on ryhdyttävä toimiin sen estämiseksi. Tämä voi tarkoittaa suojaustoimia tai ilmoitusta kiinteistöhoitoyhtiölle tai viranomaiselle. Ilmoi-

tusvelvollisuuden 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 vuokranantajan edustajan asiakaspalvelusta. Tekemistäsi lisä- ja muutostöistä ei makseta korvauksia.

4.8 Vuokranantajan oikeus päästä asuntoon

Vuokranantajalla on laillinen oikeus päästä asuntoon sen kunnon 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 vaipautuvaa asuntoasi mahdollisille uusille vuokralaisille, kun olet irtisanonut vuokrasopimuksesi. Käynnistä pyritään aina sopimaan etukäteen kanssasi. Mikäli käynti perustuu kirjalliseen ilmoitukseen eikä aika sovi sinulle, voit esittää itsellesi sopivaa ajankohtaa. Et kuitenkaan saa aiheuttomasti estää tai vaikeuttaa asuntoon pääsyä.

Pyrimme tekemään kaikki korjaus- tai hoitotoimenpiteet niin, että niistä aiheutuua mahdollisimman vähän haittaa asukkailla.

4.9 Isännöinti ja kiinteistönhoito

Asiakaspalvelutiedot löydät talon ilmoitustauluilta. Kiinteistöhoito-yhtiö vastaa talo- ja huollon, ulkoilun ja siivouksesta sopimuksen mukaan. Lisäksi se neuvoo asukkaita talon palveluihin liittyvissä asioissa.

Kiinteistöhoito-yhtiön puhelinpäivystys palvelee 24 tuntia vuorokaudessa. Se on tarkoitettu vain kiireellisiin vikailmoituksiin ja ovenavauspyyntöjä varten. Näissä tapauksissa – tai jos olet epävarma kiireellisydestä – soita aina ilmoitustauluilta löytyvään numeroon. Päivystystyö on pääsääntöisesti laskutettavaa, minkä vuoksi kiireettömät vikailmoitukset tulee tehdä kiinteistöhoito-yhtiön normaalina työaikana: arkisin klo 7–16 (ma–pe).

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 noudatetaan kunnan määräyksiä. Esimerkiksi jätetie on varustettu 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 jätetien ulkopuolelle tammikuun puoleenväliin mennessä.

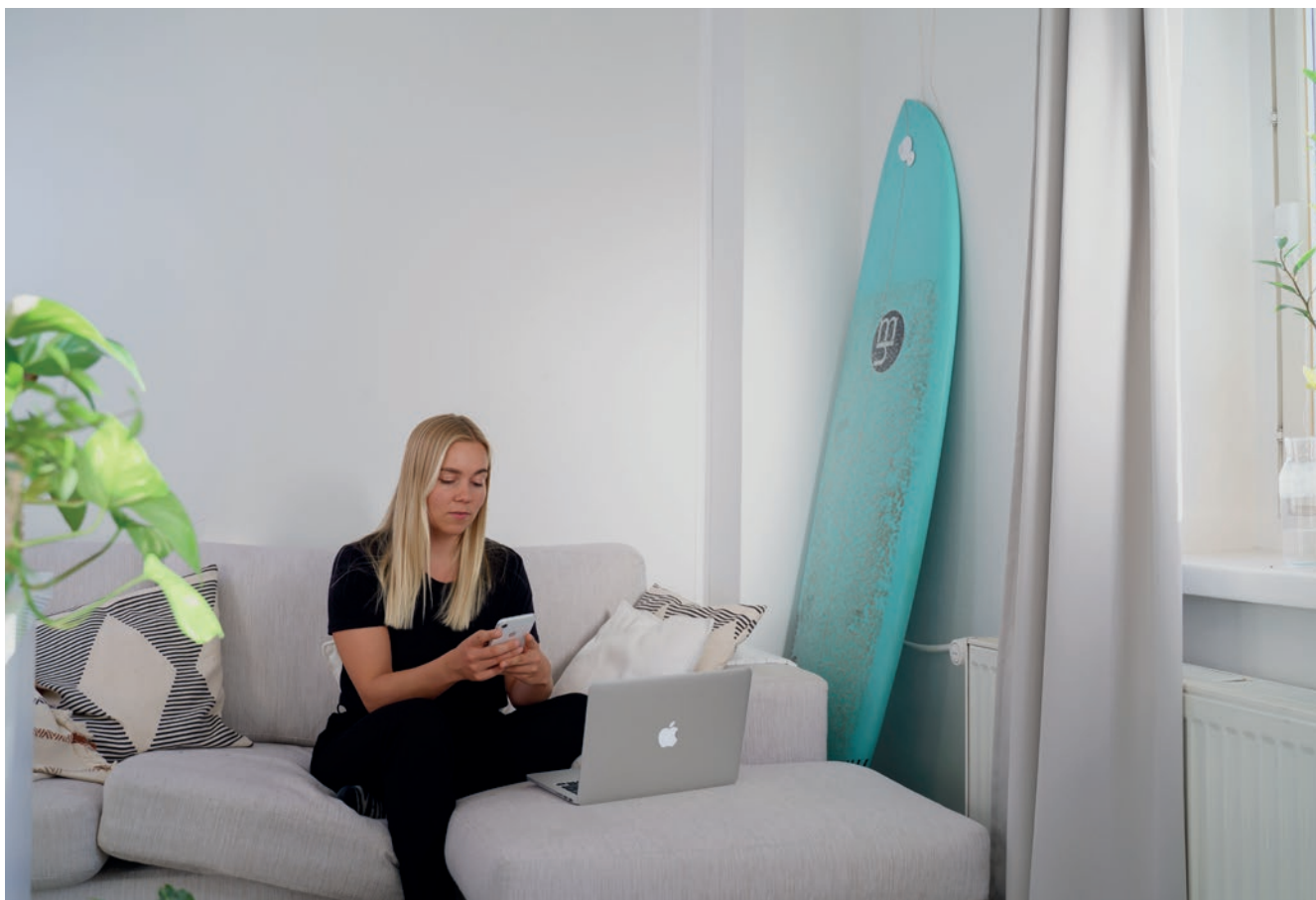
Asukkaat ovat itse velvollisia toimittamaan hävitettävät huonekalut, elektroniikan, ongelmajätteet yms. kaatopaikalle ja kierätyspisteisiin. Jätetieiden sääntöjen vastainen käyttö lisää kiinteistön kustannuksia ja voi johtaa korvausvastuuseen.

4.11 Tavaroiden säilyttäminen yleisissä tiloissa

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

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

Kiinteistöhoito-yhtiön puhelinpäivystys palvelee 24 tuntia vuorokaudessa.



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

4.12 Asunnon luovuttaminen toiselle

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

Vuokralaisena saat luovuttaa asuntosi enintään kahdeksi vuodeksi toisen käyttöön, jos asut työn, opintojen, sairauden tai muun perustellun syyn takia toisella paikkakunnalla. Asunnon väliaikaisesta luovutuksesta on aina ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kuukautta etukäteen.

Alivuokraus tarkoittaa sitä, että vuokralainen luovuttaa enintään puolet vuokraamastaan asunnosta toisen käytettäväksi. Tästä ei saa aiheutua vuokranantajalle huomattavaa

haittaa tai häiriötä. Toimita kopio mahdollisesta alivuokrasopimuksesta vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun.

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 järjestys säännöt 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). Siirtämisen yhteydessä vuokranantaja voi edellyttää muun muassa siirronsaajan luottotietojen tarkistamista.

4.14 Vuokrasopimuksen purkaminen

Edellä on kuvattu vuokralaisen keskeisimmät velvoitteet. Jos niitä laiminlyödään merkittävästi, vuokranantaja saa purkaa vuokrasopimuksen. Yleisimmin syynä on 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.

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.

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 piirrokset seinissä tai lattioissa.
- Tupakoinnin aiheuttamat haitat.
- Ilman vuokranantajan lupaa tehtyjen muutosten saattaminen ennalleen.

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.



Poismuuttajan muistilista

5.1 Asunnon 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 vuokrausneuvottelijalta. Asuntotilanne ja vaihtamisen periaatteet ovat eri vuokranantajilla erilaiset. Sen vuoksi suosittelemme ottamaan yhteyttä vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun. Jos löydämme sinulle uuden asunnon, saat ohjeet vuokrasopimuksen irtisanomisesta, vakuuden päivittämisestä, lähtöilmoituksesta ja uuden asunnon tuloilmoituksesta. Tammi-Kodit Ky:n omistamia vuokra-asuntoja vuokraa Avaran toimeksiannosta Realia Asuntovuokraus.

5.2 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 irtisanomisajan aikana, voit mahdollisesti saada tältä ajalta vuokranalennuksen.

Irtisanominen on tehtävä aina kirjallisesti ja todistettavasti. Todistettavasti tarkoittaa sitä, että irtisanomiseen vetoavan on tarvittaessa kyettävä näyttämään toteen irtisanomisilmoituksen jättäminen ja sen ajankohta: esimerkiksi vastaanottaja kuittaa omakätisesti saaneensa ilmoituksesi tai saat varmuuden, että postitse toimitamasi kirje on saapunut vastaanottajalle. Mikäli olet epävarma, varmista perille saapuminen vastaanottajalta.

Irtisanomisilmoituksessa tulee näkyä kaikkien vuokralaisten allekirjoitus. Lisätietoja asunnon irtisanomisesta on vuokrasopimuksessa ja irtisanomislomakkeen löydät Realia Asuntovuokrauksen sivuilta

www.asuntovuokraus.fi otsikon ”Palvelut vuokralaisille” alta.”

Voit irtisanoa vuokrasopimuksesi myös sähköisesti alla olevasta linkistä.

<https://portaali.tampuuri.fi/realia/vuokrasopimuksenirtisanominen>

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

5.3 Irtisanomisaika ja muuttopäivä

Kun vuokralainen irtisanoa vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on aina yksi (1) kuukausi. Irtisanomisajan laskemiseen vaikuttaa se, milloin irtisanominen on tehty. Jos irtisanot asuntosi viimeistään kuukauden 15. päivänä, irtisanomisaika lasketaan saman kuukauden 16. päivästä lukien.

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 irtisanoamaan 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-

Haluamme tarjota sinulle jatkossakin kodin, joka vastaa uusia tarpeitasi.



Asuntotarkastus suoritetaan arkipäivänä (ma-pe) pääsääntöisesti työaikana.

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. Jos asuntoosi saadaan uusi vuokralainen jo irtisanomisajan aikana, kanssasi voidaan sopia erikseen mahdollisesta irtisanomisajan vuokran alentamisesta.

5.4 Lähtöilmoitus ja muuttoilmoitus

Pois muuttaessasi sinun on tehtävä kiinteistöhoitoyhtiölle asukkaan lähtöilmoitus. Saat lomakkeen vuokranantajan edustajan asiakaspalvelusta tai huoltoyhtiön kautta. 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 sähkösopimuksesi.

5.5 Loppusiivous

Asunto on luovutettava vastaavassa kunnossa, kuin mitä se oli sisään muuttaessasi. 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.

5.6 Asuntotarkastus

Asuntotarkastus suoritetaan vuokrasopimuksen päätyttyä. Mikäli haluat olla mukana, sovi siitä vuokranantajan edustajan asiakaspalvelun kanssa hyvissä ajoin ennen vuokrasuhteen päättymistä. Muussa tapauksessa asunto tarkastetaan asuntotarkastajan aikataulun mukaan. Asunnon tulee olla tyhjä ja siivottu, ellei muusta ole sovittu.

Asuntotarkastuksessa todetaan asunnon ja siihen kuuluvien muiden tilojen (esimerkiksi varastotilan) kunto, niiden siisteys sekä kaikki viat ja puutteet, mukaan lukien muusta kuin tavanomaisesta kulumisesta aiheutuneet viat ja puutteet. Mikäli asuntotarkastuksessa huomataan korjattavaksi luettavia vikoja tai puutteita, vuokranantajalla on oikeus teettää niiden korjaus kustannuksellasi. Samoin siivouskulut voidaan laskuttaa sinulta, jos loppusiivousta ei ole tehty edellä kuvatun mukaisesti.

Vuokralaisen korjattaviksi luetaan ilman vuokranantajan kirjallista lupaa tehtyjen korjaus- ja muutostöiden ennalleen saattaminen sekä kadonneiden avaimien teettämisestä ja lukon uudelleen sarjoittamisesta aiheutuvat kustannukset. Sama koskee aiheuttamiasi vikoja, joita vuokranantaja ei ole voinut havaita heti asuntotarkastuksessa. Näin voi käydä, jos asunto ei ole tarkastushetkellä tyhjä. Ylimääräinen asuntotarkastus veloitetaan vuokralaiselta, jos se tehdään hänestä johtuvasta syystä. Sovi asuntotarkastukseen liittyvistä

asioista ja avainten luovutuksesta vuokranantajan edustajan asiakaspalvelun kanssa aina erikseen riippumatta siitä, osallistutko tarkastukseen vai et.

5.7 Vakuuden palauttaminen

Vakuus palautetaan viimeistään kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Se edellyttää, että asuntotarkastus on tehty ja olet luovuttanut asunnon hallinnan sekä kaikki saamasi ja teettämäsi avaimet takaisin vuokranantajalle. Lisäksi tarkastamme, että sopimuksen mukaiset vuokrat ja erilliskorvaukset on maksettu sekä hoito- ja kunnossapitovastuut täytetty.

Vakuudelle 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.

5.8 Vakuuden pidättäminen

Vakuus 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 vakuus ei kata kustannuksia, vuokranantajalla on oikeus saada korvaus yli menevistä kuluista ja saatavista. Tarvittaessa niiden osalta aloitetaan perintä.

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 liesiuuniaukon kaapiston taustat.
- Puhdista liesikuvun rasvasuodatin.
- Pese ja puhdista kylpyhuoneiden ja wc-tilojen pesualtaat, wc-istuimet sekä lattiakaivot.
- 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.

Vakuus toimii panttina vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä.

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 kotiisi!

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				
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 kosteusvaurioepäilystä viipymättä yhteys kiinteistöhoitoyhtiöön tai vuokranantajan edustajan asiakaspalveluun
LÄMMITYS				
lämmityspatterien puhtaanapito ja vuotojen tarkkailu		●	●	viipymättä yhteys kiinteistöhoitoyhtiöön, 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 kiinteistönhoito-yhtiöön, mikäli viemäritukos ei aukea kotikonstein kustannusvastuu vuokralaisella, mikäli tukos johtuu vuokralaisesta
asuntokohtaisen vesimittarin lukeminen		✖		mikäli vesimittarin lukeminen sovittu 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		✖	✖	



AUARA

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