1.1.2027

Vuokrasopimuksen yleiset ehdot

1. Perusteet
Säätiön opiskelija-asunnot on tarkoitettu Helsingin, Vantaan, Espoon ja Kauniaisten alueella toimivissa peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa perustutkintoa päätoimisesti opiskeleville opiskeluajan asunnoksi. Näitä sopimusehtoja noudatetaan myös säätiön ja kunnan yhdessä omistamissa kiinteistöyhtiöissä. Vuokrasuhteessa noudatetaan tämän sopimuksen lisäksi lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 481/95) sekä lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta (AHVL 531/2026), kiinteistön järjestysmääräyksiä, asukastiedotteiden määräyksiä ja ohjeita, Hoasin verkkosivuillaan tiedotettavine, kulloinkin voimassa olevine hinnastoineen, vastuunjakotaulukkoineen, muine ohjeineen ja määräyksineen sekä lakia aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta (1190/93).

2. Vuokrasopimus ja vuokra-aika
Vuokrasopimuksen voi allekirjoittaa vain vuokralainen itse, ellei asiakaspalvelun kanssa erikseen sovita allekirjoittamisesta valtakirjalla.

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus solmitaan vain päätoimisesti opiskelevan kanssa tai yhteistoimintayhtiössä kunnan asuntotoimen kautta tulevan vuokralaisen kanssa yhtiön hallituksen päättämien periaatteiden mukaan.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua, ellei tämän sopimuksen kohdasta 16 muuta johdu. Määräaikaista kansainvälisen vaihdon sopimusta ei voi irtisanoa.

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä.

3. Vakuusmaksu
Vuokratessaan asunnon vuokralainen maksaa vakuusmaksun vuokranantajalle, mikäli vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää vakuuden maksamista. Vakuusmaksu palautetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille vuokrasuhteen päätyttyä kahden viikon kuluessa ainoastaan siinä tapauksessa, että vuokralainen on luovuttanut asuntonsa avaimet ja asuntonsa normaalissa kunnossa ja siivottuna, eikä vuokralaisella ole vuokra- ym. maksuja tai muitakaan asumiseen liittyviä velvoitteita hoitamatta.

Jos palautustilinumero muuttuu, vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksesta vuokranantajalle. Kelan, sosiaalitoimiston, kaupungin, oppilaitoksen tai muun vastaavan tahon maksama vakuusmaksu palautetaan kyseiselle taholle. Vuokranantaja voi vuokralaista enempää kuulematta käyttää vakuusmaksun em. saataviensa kuittaamiseen. Vakuusmaksun palautus ei vapauta vuokralaista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrakauden aikana ilmoittaa, että vakuutta käytettäisiin vuokranmaksuun. Vakuusmaksusta ei makseta vuokralaiselle korkoa.

4. Muuttopäivä
Vuokralainen on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa vuokra-ajan alkaessa kuitenkin niin, että viikonlopun tai arkipyhän aikana hallintaoikeus alkaa seuraavana arkipäivänä. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa samana päivänä kuin sopimuksessa ilmoitettu vuokra-aika alkaa. Vuokrasuhteen päättyessä muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

5. Avaimet
Vuokralaiselle luovutetaan avaimet vuokra-ajan alkaessa. Avain on henkilökohtainen, sitä on käytettävä vastuullisesti ja huolellisesti. Kadonneesta tai vahingoittuneesta avaimesta on ilmoitettava välittömästi vuokranantajan ohjeistuksia noudattaen.

Mikäli avain katoaa, vastaa vuokralainen aiheutuneista vahingoista (ml. sarjoituskulut). Kopioiden teettäminen avaimista on kielletty. Vuokralainen on velvollinen noutamaan ja palauttamaan avaimet vuokranantajan ilmoittamalla tavalla. Avaimiin kohdistuva laiminlyönti laskutetaan vuokralaiselta voimassa olevan hinnaston mukaan. Turvalukon saa asentaa vain vuokranantajan luvalla ja vuokralaisen omalla kustannuksella. Vuokralaisen on huomioitava, että Hoasin ovenavauspalvelua ei voida suorittaa, mikäli turvalukko on päällä.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisen on omalla kustannuksella poistettava asentamansa turvalukko sekä korjattava ja peitettävä turvalukosta aiheutuneet reiät ym. lukkoliikkeiden määrittelemällä turvallisella ja kestävällä tavalla.

6. Asunnon luovuttaminen toiselle
Vuokralaisella ei ole opiskelija-asunnossa oikeutta ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toiselle eikä majoittaa pitkäaikaisesti vuokrasuhteeseen kuulumattomia henkilöitä eikä siirtää vuokrasopimusta, koska vuokranantaja edellyttää asunnon olevan opiskelija-asuntokäytössä (AHVL 17, 18, 44 ja 45 §).

7. Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä
Vuokralaisen velvollisuus on ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti yli 1 kk:n mittaisesta poissaolosta sekä kaikista asumisaikaisista muutoksista huoneistossa asuvien henkilöllisyydessä ja lukumäärässä.

Vuokralaisen velvollisuus on siivota, hoitaa ja ylläpitää asuinhuoneistoa, siihen välittömästi kuuluvaa piha- tai terassialuetta sekä huoneiston laitteita huolellisesti sekä noudattaa vuokranantajan antamia ohjeita.

Vuokralainen on velvollinen testaamaan palovaroittimen toiminnan säännöllisesti (pl. kohteet, joissa on automaattinen paloilmoitin tai sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä) sekä ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista tai puutteista.

Sähköpolkupyörien, sähköpotkulautojen ja niihin rinnastettavien sähkötoimisten kulkuneuvojen akkujen lataaminen Hoasin kiinteistöjen sisätiloissa ilman jatkuvaa valvontaa on

kielletty. Myös muiden, kuten veneiden, autojen ym. irtoakkujen lataaminen sisätiloissa ilman jatkuvaa valvontaa on kielletty.

Kiinteistösähköä tai vuokraan sisältyvää huoneistosähköä ei saa käyttää vuokranantajaa haittaavan taloudellisen edun tai hyödyn hankkimiseen. Erityisen kiellettyä on työn tai tallennustilan osoittamiseen pohjautuvien kryptovaluuttojen, kuten Bitcoinin, louhiminen.

Vuokralainen ei ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, mutta on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon. Vuokralainen on velvollinen ottamaan kotivakuutuksen ja pitämään sen voimassa koko asumisen ajan.

Vuokrasuhteen alkaessa asunnon kuntoon ja siisteystasoon kohdistuvat huomautukset on ilmoitettava vuokranantajan ohjeistamalla tavalla.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta. Vuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa vuokranantajalle esimerkiksi tuhohyönteisistä, jotta vuokranantaja voi ryhtyä mahdollisiin torjuntatoimenpiteisiin yhteistyössä vuokralaisen kanssa. Vuokranantaja varaa kuitenkin oikeuden poikkeuksellisesti suorittaa tarvittavat torjuntatoimenpiteet tilanteen niin vaatiessa ilman erillistä ennakkoilmoitusta.

Huone soluasunnossa on tarkoitettu yhdelle henkilölle. Vuokrasopimuksessa mainitsemattomien henkilöiden pitkäaikainen majoittaminen asunnossa on kielletty.

Tupakointi ja muu tupakointiin rinnastettava toiminta on kielletty huoneistossa, parvekkeella ja huoneistoon liittyvissä ulkotiloissa sekä porraskäytävissä ja kiinteistön yhteisissä tiloissa. Tupakointi on sallittu ainoastaan, jos kiinteistön alueella on sille osoitettu erillinen paikka. Kiellon vastaisesta tupakoinnista huoneistossa aiheutuvat huoneiston puhdistus-, otsonointi-, maalaus- ym. kulut veloitetaan vuokralaiselta.

Lemmikkieläinten pito on kielletty soluasunnoissa, kalustetuissa asunnoissa sekä asunnoissa, joissa on yhteiskeittiö, ellei Hoas ole toisin määrännyt.

Vuokralainen vastaa huoneiston siivouksesta vuokrasuhteen aikana ja huolehtii loppusiivouksesta. Vuokralaisen vaihtuessa suoritetaan huoneistotarkastus, joka saattaa aiheuttaa kustannuksia, mikäli velvoitteita/siivouskehotusta ei ole noudatettu. Tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus siivouttaa tai muuten laittaa asunto kuntoon vuokralaisen kustannuksella. Soluasuntojen yhteisten tilojen kunnosta ovat yhteisvastuussa kaikki vuokralaiset. Soluasunnon vuokralaisten tulee sopia yhteiset asumisen säännöt.

Mikäli vuokralaisella on käytössään kiinteistön yhteisissä tiloissa säilytyskomero, vuokralainen vastaa sen tyhjennyksestä. Tyhjentämättä jättämisestä saattaa aiheutua kustannuksia kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Vuokralaisen vastuulle jäävän vahingonkorvauksen hinnoittelussa noudatetaan Hoasin verkkosivuillaan tiedotettavia, kulloinkin voimassa olevia korvausvastuuhinnastoa ja vastuunjakotaulukkoa. Vuokralainen vastaa aina kuitenkin aiheutuneesta vahingosta täysimääräisesti, em. hinnaston ja taulukon ylimenevältä osin tai jos kuluja/vahinkoa ei ole niissä mainittu tai hinnoiteltu.

8. Yhdenvertaisuus ja syrjinnän ehkäisy
Vuokranantaja haluaa omassa toiminnassaan edistää yhdenvertaisuutta, ehkäistä syrjintää ja noudattaa kaikessa toiminnassaan yhdenvertaisuuslain periaatteita.
Vuokrakohteessa asuvien tulee kohdella asiallisesti muita talon ja lähialueiden asukkaita riippumatta näiden iästä, alkuperästä, kansalaisuudesta, kielestä, uskonnosta, vakaumuksesta, mielipiteistä, poliittisesta toiminnasta, ammattiyhdistystoiminnasta, perhesuhteista, terveydentilasta, vammaisuudesta, seksuaalisesta suuntautumisesta tai muusta henkilöön liittyvästä syystä.

9. Asuinhuoneiston yhteiset tilat (soluasunnot)
Asuinhuoneiston yhteistilojen sekä niiden kalusteiden ja laitteiden kunnosta ja hoidosta ovat huoneiston vuokralaiset yhteisesti vastuussa ja korvausvelvollisia sekä ilmoitusvelvollisia tilojen ja laitteiden kunnon muutoksista vuokranantajalle tai vuokranantajan edustajalle.
Vuokranantajalla on oikeus käydä tarkistamassa soluasuntojen yhteistilojen siisteys- ja kuntotaso säännöllisin väliajoin.

10. Verkkoyhteys
Mikäli asunto on liitetty Hoasnet-verkkoon, vuokralainen sitoutuu noudattamaan palveluntuottajan palveluehtoja halutessaan ottaa palvelun käyttöönsä. Mahdolliset katkokset Internet-palvelussa eivät ole Hoasin vastuulla. Kyseisten palvelujen käyttö on vapaaehtoista, mutta käyttämättä jättäminen tai oman erillisen verkkopalvelun hankkiminen ei oikeuta vuokranalennuksiin.

11. Korvausmenettely
Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Ed. mainittua oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle vikailmoituksella vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnon puutteellisuudesta. Kirjallinen ilmoitus asiasta on tehtävä viipymättä, jonka jälkeen korvausmenettelystä sovitaan.

Korvauksena voidaan hakea vuokrasta ja välittömistä kuluista sitä osaa, joka vastaa ajallisesti ja määrältään puutteellisuuden aiheuttamaa haittaa (AHVL 23 § 2 mom.). Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä kohdassa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta haitasta tai vahingosta paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Maksettavasta korvauksesta voidaan vähentää vuokralaiselta vuokranantajalle erääntyneet saatavat. Vuokranantaja tai taloyhtiö on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia

kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa vuokranalennusta siltä ajalta mikä näihin töihin kuuluu. Lämpö-, vesi-, sähkö-, televiestintä- ja internet-palveluiden toimivuudesta vastaavat kyseiset laitokset omien yleisten toimitusehtojensa mukaisesti vaikka maksu palveluista sisältyisi vuokraan tai siitä perittäisiin erillistä maksua.

12. Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon
Huoneiston uudelleen vuokrausta sekä huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten on vuokralaisen viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantajan edustaja huoneistoon. Tarvittaessa tai välittömästi toimenpiteitä vaativissa tilanteissa vuokranantajan edustajalla on oikeus tarkistaa huoneisto ilman vuokralaisen suostumusta.

Hoas tarkistaa kaikkien poismuuttavien vuokralaisten asunnot ja tarvittaessa laiminlyönnit dokumentoidaan ilman eri ilmoitusta. Huoneistotarkastukseen liittyy tarvittaessa kaksi tarkastuskäyntiä joista ensimmäinen, nk. ennakkotarkastus suoritetaan poismuuttavan asukkaan asumisaikana. Mahdollinen 2. tarkastus, nk. muuttotarkastus sen sijaan suoritetaan poismuuton jälkeen, jolloin tarkastus tehdään uuden asukkaan vuokrasuhteen alussa. Tarkastukset suoritetaan yleisavainta käyttäen, ellei vuokralainen ole sitä kieltänyt. Tarkastuksilla saatetaan suorittaa tai tilata korjaustöitä sekä tilata siivous 2. tarkastuksen yhteydessä. Korjaus- ja siivoustyöt suoritetaan yleisavainta käyttäen ellei vuokralainen ole sitä kieltänyt.

13. Vuokraoikeuden siirto
Vuokranantajalla on oikeus tarkoituksenmukaisuussyistä irtisanomisaikaa noudattaen siirtää tämä vuokraoikeus kohdistumaan muuhun vuokranantajan määräysvallassa olevaan vastaavaan huoneistoon tai huoneiston osaan.

14. Vuokra ja käyttömaksut
Vuokrana peritään määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin ja vuokra tarkistetaan näiden erien muutosta vastaavasti. Eri talojen ja asuntojen vuokrat voidaan tasata. Huoneiden ja huoneistojen vuokrat määritellään kuukausivuokrina, joista kiinteistölle lasketaan keskivuokra €/m^2. Vuokrat tarkistetaan vuosittain tai tarvittaessa näillä periaatteilla myös silloin, kun aravarajoitukset ovat päättyneet.

Vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokran lisäksi kulloinkin voimassa olevat sopimuskohtaiset käyttömaksut esim. vesi-, sähkö- ja autopaikkamaksut sekä korvausvastuuhinnaston mukaiset korvaukset. Puolisot tai yhteisvastuullisen sopimuksen tehneet ovat vuokrasta ja käyttömaksuista yhteisvastuussa koko sopimuksen voimassaoloajan tai vuokranantajan kanssa sovitulla tavalla.

15. Vuokran ja käyttömaksujen muutoksista ilmoittaminen
Vuokra tarkistetaan vuosittain. Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle kahta kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa huoneen tai huoneiston kuukausivuokran ja käyttömaksujen muutoksista kirjallisesti.

16. Maksujen maksaminen / perintä
Vuokra ja muut maksut maksetaan kuukausittain etukäteen ja viimeistään kunkin kuukauden 6. päivä vuokranantajan tilille. Vuokralainen on vastuussa mahdollisista pankkikuluista, jotka johtuvat kansainvälisistä tilisiirroista. Erääntyneiden maksujen lisäksi peritään saatavien perinnästä annetun lain mukainen kulloinkin voimassa oleva huomautusmaksu ja korkolain mukainen viivästyskorko. Suorituksen laiminlyönti maksuhuomautuksen jälkeen käynnistää perintätoimenpiteet.

17. Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purku
Kun jompikumpi osapuoli irtisanoo vuokrasopimuksen, se päättyy irtisanomisajan kuluttua. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi (1) kuukausi, joka lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä eteenpäin. Irtisanomisen peruutusmaksu veloitetaan peruutusajankohdan hinnaston mukaisesti.

Vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen on irtisanomisaika kolme (3) kuukautta. Jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi (2) vuotta, on irtisanomisaika kuitenkin vuokranantajalle neljä (4) kuukautta. Määräaikainen sopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista, ellei sopimuksen teon jälkeen ilmene sellaisia seikkoja, joiden perusteella voidaan sopimuksen voimassaoloa pitää jommallekummalle osapuolelle kohtuuttomana. Irtisanominen tehdään aina irtisanomislomakkeella. Perhe- tai yhteisvastuullisen sopimuksen irtisanomisen tekevät kaikki vuokrasopimuksen allekirjoittaneet.

Mikäli soluasunnon yksi asukkaista päättää vuokrasopimuksensa, ilmoittaa Hoas siitä muille soluasunnon asukkaille.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen kiinteistössä suoritettavan perusparannuksen johdosta, vuokranantajalla ei ole velvollisuutta järjestää väistöasuntoa perusparannuksen ajaksi.

Vuokrasopimukset voidaan myös purkaa mm. maksamatta jääneiden vuokrien tai häiritsevän elämän takia, jolloin sopimus voi päättyä välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiantoon tai myöhemmin, mikäli purkaja on ilmoittanut myöhemmän ajankohdan.

18. Sopimusperusteiden tarkistaminen
Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan, jos vuokrasopimuksen teon yhteydessä annettuihin opiskelu- tai muihin tietoihin (ml. nimenmuutos, perheenlisäys) tulee olennaisia muutoksia, kuten opiskelun keskeyttäminen tai loppututkinnon suorittaminen, ja sitoutuu esittämään pyydettäessä tiedot sopimusperusteiden voimassaolosta. Päätoiminen opiskelu ja opintosuoritukset todistetaan kulloinkin voimassa olevien opintopisterajojen mukaan asumisoikeudentarkistuksessa, jonka ohjesäännöt hallitus tai sen määräämä elin vahvistaa. Korkeakouluopiskelijoiden opintopisteraja on 20 opintopistettä/kalenterivuosi tai 40 opintopistettä/kaksi kalenterivuotta. Virheellisten tietojen antaminen tai tietojen antamisesta kieltäytyminen voi johtaa sopimuksen irtisanomiseen.

19. Tietojen käsittely
Vuokralaisen henkilötietojen ja muiden asiakastietojen käsittely perustuu sopimussuhteeseen, lainsäädännön vaatimuksiin tai vuokranantajan tai asiakkaan oikeutettuun etuun sekä hyvään vuokratapaan. Vuokranantajan käsittelemistä tiedoista on laadittu seloste, joka on luettavissa vuokranantajan internetsivuilla www.hoas.fi.