

Sisälllys

Joensuun Kodit	2
Vuokrasopimus ja asuntoon muutto.....	2
Vuokrasopimus ja vuokravakuuden toimittaminen	2
Asuntotarkastus.....	2
Avaimet	2
Ovenavaus	2
Saunavuoron ja autopaikkojen varaukset sekä muut sopimukset.....	2
Asukkaan velvollisuudet ja oikeudet.....	3
Vuokranmaksu.....	3
Asunnon hoitaminen	3
Järjestyshäiriöt	4
Vuokrasuhteen päätyminen ja poismuutto	4
Vakuusmaksun palautus	4
Vuokranmäärityisperiaatteet	5
Asukasdemokratia.....	5
Liite: Vastuunjakotaulukko	6
Liite: Yleiset järjestyssäännöt	6

Joensuun Kodit

Joensuun Kodit Oy on kaupungin täysin omistama kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiön omistuksessa on yli 4600 vuokra-asuntoa kantakaupungissa, Heinävaarassa, Kiihtelysvaarassa, Tuupovaarassa, Reijolassa, Niittylahdessa, Hammaslahdessa, Enossa ja Uimaharjussa.

Tähän oppaaseen on koottu keskeistä yleistä tietoa ja hyödyllisiä ohjeita jokapäiväistä asumista varten. Opas sisältää mm. vuokrasopimukseen sekä asukkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvät keskeiset asiat.

Vuokrasopimus ja asuntoon muutto

Vuokrasopimus ja vuokravakuuden toimittaminen

Vuokrasopimus allekirjoitetaan Joensuun Kotien asiakaspalvelussa ennen muuttoa. Sopimus tehdään kahtena kappaleena, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle. Sopimus sisältää huoneenvuokralain (481/95) mukaiset vuokrasuhteen ehdot. Sopimus on voimassa toistaiseksi tai sopimuksessa ennalta sovitun määräajan.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista asukkaan tulee toimittaa vuokranantajalle yhden (1) kuukauden vuokraa vastaava vuokravakuus.

Asuntotarkastus

Talohuolto tarkastaa asunnon edellisen asukkaan poismuuton jälkeen. Mikäli uusi asukas huomaa muutettuaan asunnossa puutteita tai vikoja, tulee niistä ilmoittaa talohuollolle välittömästi.

Avaimet

Talohuolto luovuttaa asukkaille avaimet vuokrasopimusta vastaan. Vuokralainen vastaa kaikista hänelle luovutetuista avaimista. Kaikki asunnon avaimet on palautettava asukkaan muuttaessa pois. Mikäli avaimia katoaa, sarjoitetaan asunto uudelleen asukkaan laskuun.

Ovenavaus

Ovenavausmaksu arkisin klo 7.00 - 16.00 on 10 €/kerta sekä muuna aikana ja viikonloppuisin 30 €/kerta. Ovenavauksesta lähetetään asukkaalle lasku.

Saunavuoron ja autopaikkojen varaukset sekä muut sopimukset

Saunavuoron voi varata asiakaspalvelusta p. 013 337 7800. Saunamaksu maksetaan vuokranmaksun yhteydessä. Mikäli maksu puuttuu viitepankkisiirrosta, se on lisättävä siihen itse.

Saunavuorot ovat vakiovuoroja, eli maksu on suoritettava, vaikka jollakin viikolla ei vuoroaan käyttäisi.

Autopaikka varataan ja irtisanotaan Joensuun Kotien asiakaspalvelussa tai Joensuun Kotien nettisivuilla. Autopaikan avain jätetään pois muutettaessa muiden avainten mukana asuntoon. Lämmitystolppa on pidettävä aina lukittuna. Mikäli autoa ei lämmitetä, lämmityskaapeli on poistettava tolpastä. Talohuollolla on oikeus poistaa irrallaan oleva kaapeli. Sisätilälämmittimen käyttö on kielletty.

Asukkaan on tehtävä asuntoon sähkösojimus. Sähkösojimus on tehtävä viimeistään neljä (4) arkipäivää ennen muuttoa. Asukas saa itse valita sähköyhtiön.

Asukkaan velvollisuudet ja oikeudet

Vuokranmaksu

Vuokran ja muiden maksujen eräpäivä on kunkin kuukauden viides (5.) päivä.

Maksu tulee suorittaa vuokranantajan pankkitilille käyttäen sitä varten toimitettua pankkisiirtoa ja siinä olevaa maksuviitettä. Mikäli vuokralainen ei suorita vuokraa tai muita maksuja eräpäivään mennessä, viivästyneen vuokran perinnästä veloitetaan perintäkuluja 5 euroa perintäkerralta (myös maksusuunnitelmasta huolimatta) sekä korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Yhtiö ryhtyy perintätoimiin jos vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun. Maksamattomista vuokrista haetaan käräjäoikeuden häätö- ja perintätuomio ja se toimitetaan ulosottoon täytäntöön pantavaksi. Oikeudellisen perinnän kulut tulee vuokralaisen maksettavaksi. Oikeuskäsittely aiheuttaa asunnon menetyksen ohella häiriömerkinnän luottotietoihin.

Mikäli vuokralaisella on vaikeuksia vuokranmaksussa, asiasta tulee olla välittömästi yhteydessä vuokranantajaan, vuokravalvonta@joensuunelli.fi tai puh. 013 337 7822.

Asunnon hoitaminen

Asukkaan on pidettävä hyvää huolta asunnostaan.

Kaikki asukkaan itse tekemät tai ulkopuolisella teetättämät huoneiston korjaus- ja muutostyöt on kielletty.

Asukkaalla on velvollisuus ilmoittaa välittömästi talohuollolle asunnon vahingoittumisesta tai asunnoissa ilmenevistä vioista esim. tihkuvuodot, vesivuodot ja rikki menneet sähkölaitteet. Näin vältetään isommat vahingot.

Asukas joutuu korvausvastuuseen, jos hän on huolimattomuudellaan aiheuttanut vahinkoa huoneistolle tai kiinteistön rakenteille.

Asukkaiden omaisuus ei kuulu yhtiön kiinteistövakuutuksen piiriin, vaan asukkaalle on otettava kotivakuutus oman irtaimistonsa turvaksi. Yhtiö on vakuuttanut rakennuksen ja siihen kiinteästi liittyvät rakenteet.

Palovaroittimen hankkiminen, huolto ja pattereiden vaihto kuuluu asukkaalle. Grillaaminen ja avotulen tekeminen parvekkeella on kielletty.

Asukas ei saa ilman yhtiön lupaa luovuttaa huoneistoa kokonaisuudessaan toisen käytettäväksi. Mikäli asukas esim. työn, opiskelun tai muun perustellun syyn takia haluaa luovuttaa huoneiston määräajaksi toiselle, siihen on pyydettävä kirjallinen lupa yhtiöltä. Lupa voidaan myöntää enintään kahdeksi vuodeksi.

Liitteenä kunnossapidon vastuunjakotaulukko

Järjestyshäiriöt

Jos asukas ei noudata järjestyssääntöjä ja näin häiritsee muiden asumista, on asiasta ensin pyrittävä keskustelemaan häiriön aiheuttajan kanssa. Jos keskustelu ei auta tai siihen ei ole mahdollisuutta ja häiriö jatkuu, on syytä tehdä kirjallinen valitus perusteluineen asukasneuvojalle.

Vaikeassa häiriötapauksessa on pyydettävä virka-apua suoraan poliisilta ja ilmoitettava siitä lisäksi asukasneuvojalle.

Liitteenä olevat järjestyssäännöt on laadittu asukkaiden viihtyvyyden, terveyden ja turvallisuuden edistämiseksi. Sääntöjen noudattaminen on kaikkien asukkaiden yhteinen etu.

Vuokrasuhteen päättymisen ja poismuutto

Vuokrasopimus päättyy, kun vuokrasopimus irtisanotaan tai puretaan tai kun määräaikainen sopimus päättyy. Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokralaisen irtisanoessa yksi (1) kalenterikuukausi. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden lopusta, jona vuokralainen on tehnyt kirjallisen irtisanomisilmoituksen ja toimittanut ilmoituksen Joensuun Kotien asiakaspalveluun. Tulostettava irtisanomislomake löytyy osoitteesta www.joensuunkodit.fi. Irtisanomisen voi tehdä myös sähköisesti osoitteessa <http://www.joensuunkodit.fi/fi/asukkaalle/vuokrasopimuksen-irtisanominen>

Poismuuttavan on tehtävä huoneistossa loppusiivous. Asunnontarkastuspäivänä huoneiston on oltava tyhjä, siivottu ja huoneiston kaikkien avainten on oltava keittiön työtasolla. Poismuuttava asukas ei saa suoraan luovuttaa huoneiston avaimia uudelle asukkaalle.

Vakuusmaksun palautus

Vakuusmaksu palautetaan poismuuttavan vuokralaisen ilmoittamalle pankkitilille 1-3 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä edellyttäen, että asunnon

- asunnon muuttosiivous on tehty huolellisesti
- asukas on jättänyt kaikki avaimet asuntoon
- muuttotarkastus on pidetty eikä siinä ole ollut huomautettavaa
- asukkaalla ei ole vuokratarkastajia tai muita avoimia maksuja

Muussa tapauksessa vakuus tai osa siitä voidaan käyttää saatavien kuittaamiseen. Vakuudelle ei makseta korkoa.

Vuokranmääritysperiaatteet

Joensuun Kodit Oy on ns. yleishyödyllinen yhteisö. Yhtiö toimii aravalainsäädännön ja ns. aravarajoituslain (1190/93) mukaisesti omakustannusperiaatteella.

Vuokria peritään asukkailta enintään se määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Vuokra muodostuu pääoma- ja hoitomenoista. Pääomamenoja ovat mm. lainojen korot ja lyhennykset, vuosimaksut ja poistot. Hallintomenoja ovat mm. isännöinti- ja hallintokulut, varaukset korjauksiin sekä maanvuokrat ja kiinteistöverot. Hoitokuluja aiheuttavat mm. sähkö, vesi- ja jätevesi, lämmitys, jätahuolto, korjaukset ja kunnossapito, ulkoalueiden hoito, huoltopalvelut, vakuutukset ja vähäisessä määrin asukastoiminta.

Pääomamenot on tasattu yhtiökohtaisesti. Hoitomenot ovat talokohtaisia.

Alueittain vuokrat on jyvitetty pääpiirteittäin siten, että mitä lähempänä kaupungin keskustaa talo sijaitsee, sitä korkeampi on m²-vuokra. Huoneistoittain jyvitys toimii pääpiirteittäin siten, että korkein m²-vuokra on yksioissa ja alhaisin suurissa perheasunnoissa.

Vuokran muutoksista ja niiden perusteista ilmoitetaan asukkaille kirjallisesti. Uusi vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä seuraavan kuukauden alusta.

Asukasdemokratia

Asukasdemokratian ja asukastoiminnan tarkoituksena on antaa asukkaille vaikutusmahdollisuuksia ja päätösvaltaa heidän omaa asumistaan koskevilla asioilla. Tavoitteena on lisätä asumisen viihtyvyyttä sekä edistää talojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Toiminta alkaa asukkaasta. Asukaskokous kutsutaan koolle kerran vuodessa ja lisäksi tarvittaessa. Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan tai luottamushenkilön ja käsittelee oman kohteensa asioita. Muiden kohteiden kanssa voidaan toimia myös yhdessä. Asukaskokous voi nimetä ehdokkaita yhtiön hallitukseen.

Asukastoimikunta kokoontuu tarvittaessa käsittelemään oman kohteen asioita mm. talousarviota, korjaustoimenpiteitä ja lausuntoja.

Asukastoimikuntien ja yhtiön hallituksen välissä toimii Joensuussa asukastoimikuntien puheenjohtajien yhteistoimintaelin. Se kokoontuu kaksi - kolme kertaa vuodessa käsittelemään

mm. talousarvioon ja strategiaan liittyviä kysymyksiä. Yhteistyöelin tekee ehdotuksen hallituksen asukasjäseniksi yhtiökokoukselle.

Liite: Vastuunjakotaulukko

KOHDE	JNS KODIT HOITAA	ASUKAS HOITAA JA MAKSAA	HUOM.
LUKOT, AVAIMET			
Lukkojen huolto ja korjaus	X		
Lisäavaimen hankinta	X	X	Jns Kodit hoitaa, asukas maksaa
Lukon sarjoitus (asukkaasta johtuva, esim. avaimen katoaminen)	X		Jns Kodit hoitaa, asukas maksaa
Turvalukon asennus ja huolto	X		Vain Jns Kotien luvalla, jätetään muutossa oveen
OVET			
Huoneiston ulko-ovet	X		
Nimet oviin	X		
Ovisilmä		X	Vain Jns Kotien luvalla, jätetään muutossa oveen
Sisäovet	X		Rikotun oven maksaa asukas
IKKUNAT			
Lasit	X		Rikotun ikkunan maksaa asukas
Tiivisteet	X		
Puitteet, karmit ja helat	X		
Pesu		X	
SEINÄ-, KATTO- JA LATTIAPINNAT			
Seinien ja kattojen maalaus	X		Normaali kuluminen
Lattiapinnoitteet	X		Normaali kuluminen
KIINTEÄT KALUSTEET			
Komeroiden ja keittiökalu- korjaus	X		
Kylpyhuonekalusteiden korjaus	X		
Suihkuverho		X	
SÄHKÖLAITTEET			
Sulakkeet		X	
Sähköasiat ja kiinteät johdot	X		
Antenni-, verkko- ja puhelin- pistorasiat	X		
Antenniliitosjohto		X	
Hehkulamput ja loisteputket		X	
Loisteputkien sytyttimet		X	
Jääkaapin ja lieden lamput		X	
Palovaroitin		X	
Lieden ja kylmäkalusteiden			Asukas on velvollinen hankkimaan

huolto ja korjaus	X	
Kylmäkalusteiden sulatus ja lauhduttimen puhdistus		X

KOHDE	JNS KODIT HOITAA	ASUKAS HOITAA JA MAKSAA	HUOM.
VESI- JA VIEMÄRILAITTEET			
Hanojen tiivisteet	X		
Hanojen korjaus ja suihkuletku	X		
Wc-kalusteiden korjaus	X		
Pesualtaiden korjaus	X		
Pesukoneiden asennukset		X	Käytä ammattimestä ja ota kotivakuutus
Astianpesukoneen asennus/poisto		X	Käytä ammattimestä ja ota kotivakuutus
Pesualtaiden tulpat		X	
Lattiakaivojen puhdistus		X	
Altaiden hajulukkojen puhdistus		X	
Viemäritukokset	X		
Putkivuodot	X		Asukkaalla ilmoitusvelvollisuus
ILMANVAIHTO			
Liesikuvun korjaus	X		
Liesikuvun suodattimen ja venttiilin pesu, lamppu		X	
Ilmanvaihtoventtiilin puhdistus		X	
Korvausilmaventtiilin puhdistus		X	
Venttiilien korjaukset	X		
Tuloilmakoneiden suodattimet	X		
LÄMMITYS			
Pattereiden ilmaus	X		
Patteriventtiilien korjaus	X		
Patterin korjaus	X		
Lämpötilan perussäätö	X		
Kiuaskivien vaihto	X		
Oman piha-alueen hoito, rivitalot		X	

MUISTA MYÖS ETTÄ:

- Kaikista havaitsemistasi putkivuodoista on ilmoitettava välittömästi talohuoltoon
- Pistorasioiden kannet, sokeripalat ja lamppukoukut ovat kiinteistöön kiinteästi kuuluvia rakenteita, joiden on oltava paikallaan poismuuttosi jälkeen
- Seiniin ja kattoihin tehtäviä kiinnityksiä on vältettävä,
- Pintojen normaalista kulumisesta aiheutuvia korjauksia ei veloiteta asukkaalta
- Vesivahinkojen ym. varalta on suositeltavaa ottaa kotivakuutus

- Autonlämmityspistorasiassa ei saa pitää johtoa silloin, kun se ei ole kytkettynä autoon!

JOENSUUN KOTIEN JÄRJESTYSSÄÄNNÖT 1.5.2017 ALKAEN

Joensuun Kotien rakennuksissa ja piha-alueilla on noudatettava järjestyslain ja muun lainsäädännön lisäksi näitä järjestyssääntöjä.

1. Jokaisen talon asukkaan tulee noudattaa hyviä tapoja siten, että yhteiset tilat, porraskäytävät ja huoneistot säilyvät siisteinä ja vahingoittumattomina.
2. Toisten asukkaiden asumisrauhaa täytyy kunnioittaa. Erityisesti yörauhan häiritseminen klo 22:00 - 07:00 on kielletty. Vuokralainen vastaa myös vieraidensa käyttäytymisestä.
3. Ulko-ovet pidetään suljettuina klo 20:00 - 07:00 välisenä aikana.
4. Asunnoissa ei saa tehdä mitään rakenteellisia muutoksia, tapetointi- tai maalaustöitä.
5. Ovisilmän ja varmuusketjun asentaminen on sallittu, mikäli se jätetään paikoilleen mahdollisen muuton yhteydessä. Sama sääntö pätee myös kukkalautoihin ja sälekaihtimiin.
6. Kaikenlaisten tarrojen yms. liimaaminen oviin tai seiniin on ehdottomasti kielletty.
7. Porraskäytävissä ja huoneistojen ulkopuolella lemmikkieläimet on pidettävä kytkettyinä. Lemmikkieläimet eivät saa häiritä talon asukkaita, eivätkä liata rakennusta tai tonttia. Eläinten ulkoiluttaminen on kielletty kiinteistön piha-alueella.
8. Paloturvallisuuden vuoksi polkupyöriä, lastenvaunuja, urheiluvälineitä ym. tavaroita saa säilyttää ainoastaan niille varatuissa säilytystiloissa ja varastoissa. Varastoissa ei saa säilyttää poltto- tai muita paloherkkiä aineita, eikä mopoja ja moottoripyöriä. Pelastustoimilain mukaan asukkailla on velvollisuus hankkia huoneistoon palovaroitin.
9. Kiinteistön yhteisissä tiloissa tupakointi on kielletty. Tupakointia voidaan kieltää tai rajoittaa muissakin tiloissa vuokrasopimuksen ehdoissa ja yhtiön määräyksillä.
10. Talusjätteet ja muut roskat on vietävä pakattuina niille varattuihin jätteastioihin. Jätteet on lajiteltava.
- Muiden kuin talusjätteiden poiskuljettamisesta on asukkaiden huolehdittava itse.
11. Pesutuvat ja kuivaushuoneet ovat asukkaiden käytössä päivisin klo 07:00 -21:00. Pyykkivuoro varataan pesulan varauslistalta.
12. Mattojen puistelu ja tuulettaminen eivät ole sallittuja parvekkeilla vaan ainoastaan niille osoitetuilla paikoilla piha-alueella klo 08:00 - 20:00 välisenä aikana. Vuodevaatteiden tuulettaminen on sallittua sekä omilla että käytävien parvekkeilla klo 08:00 - 20:00.
13. Parvekkeet on pidettävä siisteinä ja talvisin niiltä on luotava lumet. Rivitaloasunnoissa oman oven edustan ja portaiden puhtaanapito kuuluvat asukkaalle.
14. Parvekkeilla grillaaminen ja avotulen tekeminen on kielletty.
15. Asukas saa pysäköidä auton vain vuokraamalleen autopaikalle. Pihakäytävillä autolla ajo ja pysäköinti on kielletty. Kiinteistöjen piha-alueet kuuluvat kaupungin pysäköinninvalvonnan piiriin ja väärin pysäköinnistä voi saada pysäköintivirhemaksun. Turvallisuussyistä lämmityspistorasian kotelon kannen on oltava aina lukittuna. Liitosjohtoa ei saa jättää kiinni pistorasiaan silloin kun autoa ei lämmitetä.
16. Autojen pesu ja korjaaminen eivät ole piha-alueilla sallittuja.
17. Huoneistossa tai muualla kiinteistössä ilmenevistä vioista on viipymättä tehtävä vikailmoitus kiinteistöhuollolle.

