



**YLIVIESKAN
VUOKRA-ASUNNOT OY**

Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy

Asukasopas

Säilytettävä huoneistossa

Sisällysluettelo

- 1. Taloyhtiön hallinto**
- 2. Vuokralaisen asema**
 - Asukkaan velvollisuudet
 - Järjestyssäännöt
 - Asukasdemokratia
- 3. Yhteistilojen käyttö**
 - Porrashuone ja hissi
 - Varastot
 - Pesutupa
 - Piha- ja leikkialueet
 - Sauna
 - Pysäköinti
- 4. Lämmitys**
- 5. Ilmanvaihto**
 - Ilmanvaihdon säätö
 - Laitteiden puhdistus
 - Kylpyhuone
- 6. Asumisturvallisuus**
 - Vakuutukset
 - Palovaroitin
- 7. Sähkölaitteet**
 - Antennilaitteet
- 8. Vesikalusteet**
 - Viemärlaitteet
 - Pesukoneliitännät
 - Astianpesukone
- 9. Huoneiston kunnossapito**
 - Huoneisto
 - Parveke
 - Huoneistotarkastukset
- 10. Jätehuolto**
- 11. Lemmikkieläimet**
- 12. Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen**
 - Poismuutto

Yhtiön toimiston puhelin 044 7110 800

Kiinteistönhoidon voimassa oleva puhelinnumero löytyy ulko-ovesta
Vieskan Kiinteistöhuolto Oy:n numero 08 420 532 tai 044 0420 532

1.TALOYHTIÖN HALLINTO

Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy:n toimintaa säätelee osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiölaki, yhtiöjärjestys sekä aravalaki ja –asetus.

Korkein päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaa.

Yhtiökokous valitsee mm. tilintarkastajat sekä hallituksen jäsenet, vahvistaa tilinpäätöksen sekä talousarvion.

Yhtiökokouksen valitsema hallitus päättää yhtiön päivittäisistä asioista. Yhtiön toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevat asiat hallituksen ohjeiden mukaisesti.

2. VUOKRALAISEN ASEMA

Vuokralainen hallitsee huoneistoa vuokrasopimuksen perusteella. Vuokrasopimukseen noudatetaan lain asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481) olevia määräyksiä. Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi, irtisanomispäiväksi katsotaan aina kuukauden viimeinen päivä.

Asukkaan velvollisuudet

- Muuttoilmoituksen tekeminen, henkikirjoittajalle, taloyhtiölle
- Vuokranmaksu

Vuokra on maksettava vuokrasopimuksen mukaisesti kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Myöhästyneistä vuokrista peritään korkoa ja perintäkuluja. **Oikeustoimiin ryhdytään ilman erillistä ilmoitusta viimeistään silloin, kun kahden kuukauden vuokra on suorittamatta, jolloin haetaan häätöpäätös.** Häädetyillä ei yleensä ole mahdollisuutta saada yhtiöltä uutta asuntoa.

Jos vuokralainen joutuu taloudellisiin vaikeuksiin, eikä kykene maksamaan vuokraansa ajallaan, hänen on viipymättä otettava yhteyttä yhtiön toimistoon vuokranmaksun hoitamisen selvittämiseksi.

- Muut maksut

Yhtiö vastaa huoneistojen korjauskuluista talousarvion puitteissa.

Vuokralaisen itsensä tai hänen perheenjäsentensä, kotieläintensä tai vieraidensa huolimattomuudella tai tahallisesti aiheutetut vahingot korjataan vuokralaisen kustannuksella.

Muiden kuin huoneiston vakiovarustukseen kuuluvien laitteiden asentamisen (esim. astianpesukone), korjaamisen ja tarvittaessa poisottamisen maksaa vuokralainen.

Astianpesukoneen saa asentaa vain ammattimies.

Muut kuin vuokrasopimuksen mukaiset asumispalvelut maksaa niiden käyttäjä. Tällaisia ovat mm

- ovenavausmaksu
- autopaikka, pesutupa ja saunamaksut sekä muut käyttökorvaukset.

Järjestyssäännöt

Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuita ja velvollisuuksia säätelevät huoneenvuokralain lisäksi kiinteistökohtaiset järjestysmääräykset sekä yleinen järjestyslaki (612/2003). Ne on laadittu asukkaiden viihtyisyyden, terveyden ja turvallisuuden edistämiseksi, joten niiden noudattaminen on kaikkien yhteinen etu.

Järjestyssääntöjen rikkominen on huoneenvuokralain mukainen vuokrasopimuksen purkamisen peruste. Yhtiön yleiset järjestyssäännöt ovat oppaan liitteenä.

Häiriötapauksissa soita kiinteistöhoitajan päivystysnumeroon (24 h/vrk)

Asukasdemokratia

Velvollisuuksien ohella vuokralaisella on myös oikeus vaikuttaa asuinolosuhteisiinsa ja ympäristöönsä. Tämä tapahtuu ennen muuta asukasdemokratian puitteissa.

Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Tavoitteena on edistää vuokranantajan ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä ja yhteistyötä ja lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa.

Asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa, jossa valitaan talotoimikunnan jäsenet

Talotoimikunnan tehtävänä on muun muassa

- Päittää järjestyssäännöistä
autopaikkojen, saunojen, pesutupien ym. yhteistilojen vuokraus- ja jakoperusteista askartelu ja kerhohuoneiden käytöstä
talkoiden ja muiden tilaisuuksien järjestämisestä
muista hallituksen talotoimikunnan päätettäväksi annetuista asioista
- Tehdä esityksiä ja neuvotella talousarviosta
korjaussuunnitelmista
huollon ja siivouksen sisällöstä
- Valvoa huolto ja korjaustoimintaa omalta osaltaan yhteistilojen käyttöä
- Edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista
Tiedustele asukastoiminnasta yhtiön toimistolta

3. YHTEISTILOJEN KÄYTTÖ

Tupakointi

Asunnon sisällä tupakointi on kielletty. Haju saattaa levitä ilmaston kautta naapurihuoneistoon. Tupakkalain mukaan tupakointi on kielletty kiinteistön kaikissa yhteisissä ja yleisissä tiloissa.

Porrashuone ja hissi

Porrashuone hisseineen on kerrostalon eniten käytettyjä yhteisiä tiloja, jotka eivät kuitenkaan sovellu leikkipaikoiksi.

Porrashuoneen ulko-ovissa on yleensä sähkölukot, joilla ne lukitaan yöksi. Ovia ei saa teljetä siten, ettei sähkölukko toimi.

Varastot

Ulkoiluvälineille, kuten polkupyörille ja suksille on kerrostaloissa yleensä omat säilytystilat, usein myös lastenvaunuille. Näiden tilojen ovet on syytä pitää lukittuina.

Kutakin asuntoa varten on oma erillinen irtaimistovarasto, jonka ovessa on valmiina lukkoraudat riippulukolle, jonka asukas hankkii. Joissakin taloissa on lisäksi talouskellari. Varastoissa ei saa säilyttää palavia nesteitä tai kaasuja eikä räjähdystarvikkeita tai ampuma-aseita. Moottoripyöriä ja mopoja saa säilyttää sisätiloissa vain, mikäli yhtiö on osoittanut niitä varten erillisen säilytyspaikan.

Pesutupa

Ohjeet pesutuvan käytöstä ovat pesutuvan seinällä. Siivoa omat jälkesi.

Piha- ja leikkialueet

Nurmikot kestävät kulutusta vain kasvukautena. Vältä kulkemista nurmikoilla varhain keväällä.

Piha-alue ja siellä sijaitsevat matto-, pyykinkuivaustelineet ja jätehuoltoapaikat pysyvät ehjinä ja siisteinä vain oikein käytettynä ja yhteisvoimin.

Leikkialueet ja –välineet on suunniteltu lasten käyttöön. Kotieläinten ulkoiluttaminen näillä alueilla on järjestyslain mukaan kielletty.

Sauna

Saunavuoro varataan kiinteistöhuollon toimistolta.

Jätä sauna jälkeesi siistittynä, sellaisena kuin sen haluaisit itse vuorosi alkaessa.

Varustaudu omin laudeliinoin. Lemmikkieläinten vieminen saunatiloihin on kielletty. Säästä suihkuvettä ja löylyhuoneen puupintojen turhaa kastelua.

Pysäköinti

Ajoneuvojen pysäköinti on sallittu vain niille osoitetuissa paikoissa. Yhtiön toimistolta voi tiedustella vuokrattavissa olevia sähköpaikkoja.

Ajoneuvon luvaton pysäköinti piha-alueelle, ajoväylälle tai toisen hallinnassa olevalle pysäköintipaikalle on kielletty.

Ajoneuvolla ajo pihateillä ja käytävillä on kielletty välttämätöntä hälytys- ja huoltoajoa lukuun ottamatta. Talvella väärin pysäköidyistä autoista on haittaa lumen auraukselle, hiekoitukselle jne.

Romuajoneuvojen säilyttäminen pihalla ja paikoitusalueilla on kielletty. Niiden poiskuljetuksesta vastaa ajoneuvon haltija.

4. LÄMMITYS

Vesikeskuslämmitystaloissa järjestelmän perussäädön tuloksena termostaattiset patteriventtiilit on säädetty määrättyyn asentoon ja termostaatti pitää huoneen lämpötilan automaattisesti tasaisena.

Patterin lämpötila vaihtelee termostaattisäädöstä johtuen kylmän ja lämpimän välillä. Tutkimuksen mukaan sopivin huonelämpötila on 20-21 C. Parhaat yöunet saa vähän viileämmässä noin 19 C lämpötilassa.

Termostaattiventtiiliä ei saa peittää verhoilla tai suurilla huonekaluilla, koska tällöin termostaatti katkaisee huoneen lämmityksen ja huone viilenee. Päinvastoin käy, jos termostaatti sijaitsee lähellä tuuletusikkunaa. Kun tuuletusikkunaa pidetään auki, termostaatti jäähtyy ja patteri kuumenee liikaa, jolloin energiaa tuhlautuu. Lämpötilan alentaminen yhdellä asteella säästää lämmitysenergiaa 5-7%.

5. ILMANVAIHTO

Kiinteistöjen ilmanvaihto toimii koneellisesti. Ilmanvaihto ohjataan kiinteistökohtaisesti siten, että ilmanvaihtokone on jatkuvasti puoliteholla. Täysteholla ilmanvaihto toimii aamuisin, päivällä ja iltapäivällä. Rivitaloissa ja joissakin kerrostaloissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet. Näiden käyttöohjeet löytyvät tiskipöydän yläkaapin ovesta.

Ilmanvaihdon säätö

Koneellinen ilmanvaihto riittää yleensä tuuletukseen. Katolla oleva huippuimuri imee asunnoista ilmaa keittiöissä, kylpyhuoneessa ja vaatehuoneessa olevien

poistoilmaventtiilien kautta. Raitista ilmaa virtaa ikkunoiden yläpuitteesta poistettujen tiivistepätkien tai raitisilmaventtiilien kautta.

Näitä tuloreittejä ei saa tukkia.

Poistoilmaventtiilit on säädetty siten, että poistuvat ilmamäärät ovat oikeat. Venttiilien säätöjä ei saa muuttaa, koska silloin koko talon ilmanvaihto menee sekaisin. Ellei ilmanvaihto toimi, syynä on yleensä, että poistoventtiilit on tukossa.

Laitteiden puhdistus

Poistoventtiilin rungon ja lautasen väliseen, usein vain muutaman millimetrin rakoon kerääntyy helposti pölyä ja keittiössä myös rasvaa. Siksi on tärkeää, että venttiilit puhdistetaan riittävän usein asukkaan toimesta esim. harjalla ja pesuaineliuoksella. Tätä varten venttiilit irrotetaan kehikkoineen kiertämällä kehikkoa vastapäivään.

Huoneiston keittiön liesikuvun rasvasuodatin tulee pestä vedellä ja astianpesuaineella tai esim. astianpesukoneessa riittävän usein. Vähintään kaksi kertaa vuodessa.

Kylpyhuone

Kosteusvaurioille arin huonetila on kylpyhuone. Suihkun jälkeen lattia kannattaa kuivata lastalla, oven voi jättää raolleen kosteustason tasapainottamiseksi ja kuivumisen nopeuttamiseksi. Jatkuva kosteus on otollinen kasvualusta homesienille. Siksi: Pese suihkuverho säännöllisesti kerran viikossa lämpimällä vedellä, puhdistusaineella ja harjalla.

Pese suihkutilan seinät ja lattia pesuaineella parin viikon välein.

Puhdista lattiakaivo tarpeeksi usein.

Pyykin pesuun ja kuivaukseen suositellaan kiinteistön pesulaa.

6. ASUMISTURVALLISUUS

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistövakuutus, joka korvaa kiinteistölle aiheutuneet vahingot, mutta ei asukkaan irtaimistoon kohdistuneita vahinkoja, ellei kiinteistö ole vahingonkorvauslain mukaan korvausvelvollinen.

Kotivakuutuksen hankkimista suositellaan. Kotivakuutuksesta voi saada korvauksen esim. koti-irtaimistolle tulipalossa, varkauksissa ja vesivahingoissa aiheutuneista vahingoista ja ulkopuolisille aiheutuneista vahingoista.

Lukitse oikein. Muista takalukita ulko-ovi aina kun olet vähänkään pitempään poissa asunnosta.

Älä säilytä arvotavaraa ullakko-, kellari- tai pihavarastoissa eikä kosteusvauriolle altista tavaraa lämmittämättömissä pihavarastoissa. Omaisuuden merkintä saattaa vähentää murtoriskiä.

Palovaroitin

Palon syttyessä savu täyttää huoneen yleensä 2-3 minuutissa. Palovaroitin reagoi savuun paljon ennen kuin ihminen.

Palovaroittimen paristoineen hankinta kuuluu asukkaan velvollisuuksiin. Pidä aina palovaroitin toimintakunnossa.

7. SÄHKÖLAITTEET (TUTUSTUKAA KÄYTTÖOHJEISIIN)

Sähkölaitteiden asennuksia ja korjauksia saa suorittaa vain viranomaisten valtuuttama asennusliike.

Asukkaan kuuluu itse vaihtaa lamput ja palaneet sulakkeet

Mitään kylpyhuoneen pistorasiaa ei saa käyttää kylvyn tai suihkun aikana. Liesi on kytketty kiinteästi sähköverkkoon. Kytkennän saa irrottaa ja uudelleenkytkä vain sähköasentaja.

Lieden ja uunin säännöllinen puhdistaminen on edellytys niiden tehokkaalle toiminnalle. Jää/pakastinkaappi, älä pidä pakastuskytkintä jatkuvasti päällä.

Jääkaappi tai viileäkaappi tulee sulattaa kerran viikossa, jos siinä ei ole automaattisulatusta tai automaattisulatus ei toimi.

Sulamisvesien poistoputkisto tukkeutuu usein. Varmistu, että poistoputki on avoinna ja etteivät sulamisvedet valu lattialle.

Kylmäkaapit pestään sisäpuolelta neutraalilla pesuaineliuoksella.

Muista puhdistaa pölystä myös jääkaapin/viileäkaapin takaosa

Antennilaitteet

Kaikkien lisäantennilaitteiden kuten satelliittiantennin asentamiseen tarvitaan isännöitsijän lupa.

8. VESIKALUSTEET

Vuotavasta hanasta tai jatkuvasti vuotavasta WC-säiliöstä on välittömästi ilmoitettava kiinteistöhuoltoliikkeelle.

Vältä turhaa vedenjuokсутusta. Älä tiskaa juoksevan veden alla.

Viemärlaitteet

Keittiön viemäriin ei saa huuhtoa kahvinporoja eikä WC-viemäriin siteitä tai vaippoja tai kissanhiekkaa tai muita esineitä, koska seurauksena voi olla tukkeutuminen. Näiden tukkeutumien avaamisesta laskutetaan asukasta.

Asukkaiden tulee huolehtia lattiakaivojen puhdistamisesta. Vesilukot ja lattiakaivot kuivuvat, jollei vettä lasketa viemäriin pitkään aikaan. Tällöin asunnossa tuntuu viemärin haju.

Pesukoneliitännät

Vanhempiin asuntoihin, joissa ei vielä ole pesukoneliitäntää, tulee asentaa tarkoitukseen sopiva takaisinimusuojalla (takaiskuventtiili) varustettu välihana.

Pesukoneiden asentamiseen liittyvistä kustannuksista vastaa asukas. Jos asunnossa ei ole pyykinpesukoneen tai astianpesukoneen liitäntävalmiutta, työ tulee teettää LVI-asentajalla. Astianpesukone on asennettava keittiökaluksi niin, ettei niitä rikota.

Puretut kalusteet on asumisaikana säilytettävä huoneistokohtaisessa irtaimistovarastossa ja ne on asennettava paikoilleen, kun kone viedään muutettaessa pois. Erilliset hanat tulee jättää paikoilleen poismuuton yhteydessä.

Pyykinpesussa suosittelemme talopesulan käyttöä huoneiston kosteusongelmien välttämiseksi.

9. HUONEISTON KUNNOSSAPITO

Huoneisto

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Hänen on viipymättä ilmoitettava huoneiston vahingoittumisesta. Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän tai hänen perheenjäsenensä tai hänen kotieläimensä tai hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva

henkilö tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muutoin huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokranantajan on puolestaan pidettävä kiinteistö ja asunnot asuinkelpoisessa kunnossa. Vuokranantajalla on oikeus asunnon kunnan tarkastamiseen.

Parveke

Parveke tulee pitää puhtaana roskista ja lumesta. Mikäli parvekkeen lattia on maalipintainen ja lattialla pidetään mattoja, ne on nostettava kuivumaan, kun ne sateella kastuvat.

Parvekekukat tulee sijoittaa kaiteen sisäpuolelle, etteivät ne aiheita vaaraa alla oleville.

Parvekkeelta ei saa puistella mattoja eikä vuodevaatteita.

Pyykin kuivaus on sallittu vain parvekkeen kaiteiden sisäpuolella reunatason alapuolella.

Parvekkeita ei ole tarkoitettu varastotiloiksi.

Huoneistotarkastukset

Poismuuton yhteydessä tehdään huoneistotarkastus. Tarkastuksessa todetaan huoneiston kunto ja siisteys. Vakuusmaksun palautus tapahtuu tarkastuksen tuloksen perusteella.

10. JÄTEHUOLTO

Jätteiden keräily, kuljetus ja käsittely maksavat selvää rahaa. Jätehuoltolain tarkoituksena on vähentää jätteiden syntymistä ja saada käyttökelpoinen jäte hyötykäyttöön.

Yhtiön taloissa kerätään seuraavat jätteet:

- keräyspaperi
- lasi
- pienmetalli
- energijäte
- biojäte (ei pienissä yhtiöissä)

Lajitteluohjeet on jaettu kaikkiin asuntoihin

Lajitteluohje lyhyesti

- lehdet: kaikki postiluukun kautta talouteen tulleet paperit, sanoma- ja aikakauslehdet, mainosposti, kirjeet yms.
- lasi: lasiset pullot, purkit yms. ei metallisia kansia pullon kaulusrenkaita jne.
- energijäte: paperit, pahvit, muovit (ei PVC), kertakäyttöastiat, muovipakkaukset, puut katkottuna, rimat, risut, oksat, joulukuuset jne. Ei palamatonta materiaalia, autonrenkaita, ruohoa tai muuta eloperäistä ainetta.
- **ongelmajätteet:** öljyt, lääkkeet, paristot, maalit, liimat, myrkyt jne. tulee jokaisen toimittaa ongelmajätteiden keräyspaikkaan.

Kaikille muille paitsi ongelmajätteille löytyy joka talosta keräilyastia, jotka tyhjenetään säännöllisin väliajoin.

Lisäksi Vestia Oy:llä on käytössä Ylivieskan alueella ekopisteitä, joihin voi toimittaa esim. pienmetallia, lasia, paperia ja keräyskartonkia esim. maito- ja mehutölkit. Ekopisteiden sijaintipaikat löytyvät joka kotiin jaetusta jätehuolto-oppaasta tai Vestia Oy:n kotisivuilta (www.vestia.fi)

11. LEMMIKIELÄIMET

Tavanomaisten kotieläinten pitäminen on sallittua, elleivät eläimet tuota häiriötä tai vahingoita huoneistoa.

Ammattimainen koirien, kissojen tai muiden eläinten kasvattaminen tai hoitaminen ei ole sallittua.

Yhtiön järjestyssääntöjen mukaan mikään kotieläin ei saa vapaasti liikkua yhtiön porraskäytävillä tai piha-alueella, vaan ne on kuljetettava aina kytkettynä. Eläinten omistajan on huolehdittava, etteivät eläimet pääse puremaan tai säikyttelemään ihmisiä tai aiheuttamaan muutakaan vaaraa tai vahinkoa ja ettei koira toistuvalla haukunnallaan tai ulvonnallaan häiritse ympäristöä tai talon asukkaita. Lintujen ja eläinten ruokkiminen piha-alueella on kielletty.

12. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan perusteella irtisanomisajan kuluttua.

Vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen kirjallisesti yhtiön toimistoon. Irtisanomisaika on 1 kuukausi. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa, jos vuokralainen:

- o laiminlyö suorittaa vuokran sovitusajassa
- o jos vuokraoikeus siirretään tai huoneisto taikka sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin huoneenvuokralain säännöksiä
- o jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty
- o jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää
- o jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti
- o jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Poismuutto

Muistathan poismuuttaessasi

- o Irtisanoa vuokrasopimuksesi ajoissa
- o Näyttää huoneistoa tarvittaessa seuraaville sopimuksen mukaan
- o Ilmoittaa yhtiön toimistoon uuden osoitteesi
- o Varmistaa, että kaikki vuokrat ym. maksut on suoritettu yhtiölle
- o **Siivota huoneisto vuokrasopimuksessa edellytetyllä tavalla ja siten, että vakuusmaksu voidaan palauttaa**
- o Palauttaa kaikki avaimet yhtiön toimistoon
- o Tehdä muuttoilmoitus uuteen osoitteeseen

Yhtiö toivottaa Teidät tervetulleeksi talon asukkaaksi.

Yhtiön toimiston osoite: Juurikoskenkatu 4 84100 Ylivieska
puh. 044 7110800
sähköposti info@ylivuokra.net